

COMUNE DI SEDINI (SS)

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

P.U.C. IN ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI

Luglio 2012

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1
FUNZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1 - Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni dello strumento urbanistico generale (P.U.C.), secondo le norme legislative vigenti e il regolamento edilizio allegato (R.E.) e rispettano il principio dello sviluppo sostenibile, così come indicato all'art. 3 - quater del D. Leg. 16.01.2008, n° 4 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D. Leg. 03.04.2006, n° 152, recante norme in materia ambientale".

2 - Ogni attività, comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte dell'A.C., di titolo abilitativo, ovvero della dichiarazione di inizio attività (DIA) o della trasmissione di apposita relazione, ai sensi della legislazione vigente, salvo i casi di attività edilizia libera regolamentati.

3 - Le presenti N.T.A. tengono conto dei dettami della legge 15.05.1997, n° 127: "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo" (S.O.G.U. n° 113 del 17.05.1997) e ss.mm.ii.

4 - Ai sensi dell'art. 56 del vigente D.P.R. 19.06.1979, n° 348, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la regione.

La progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare da parte degli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici, è fatta dall'amministrazione statale competente d'intesa con la regione, che deve sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

5 - Le presenti N.T.A. sono adeguate alle finalità e agli indirizzi della L.R. 30.08.91, n° 32: "Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche", nonché alla legge 09.01.1989, n° 13.

6 - Le presenti norme e tutti gli allegati del P.U.C. costituiscono, altresì, l'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale alla sovraordinata pianificazione regionale e provinciale, nonché al PAI.

7 - La volontà espressa nel testo delle N.T.A. prevale, quando sia chiara, sugli altri elaborati del P.U.C. ed, in particolare, su rappresentazioni planimetriche.

8 - Le fonti primarie (leggi ordinarie, leggi delegate ed equipollenti, leggi regionali) hanno carattere prevalente e, se del caso, funzione abrogativa rispetto alle norme di rango inferiore, come le N.T.A. del P.U.C., che sono fonti normative secondarie, con valore sostanziale di legge e valore formale di atto amministrativo.

9 - Il R.E. e le N.T.A. costituiscono un unico testo normativo inscindibile.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del R.E. e delle norme di attuazione, queste ultime prevalgono in quanto eccezionali rispetto alle prime.

10 - Il limite, indicato nella tavola della zonizzazione urbana,

costituisce, altresì, la delimitazione della località abitata di Sedini, ai sensi dell' art. 9 della legge 24.12.1954, n° 1228.

11 - Le presenti N.T.A. sono adeguate alle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 107 delle N.T.A. del PPR e contribuiscono a conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale.

12 - Ai sensi dell'art. 98 del D. Lgs. n° 163/2006 e s.m.i., l'approvazione dei progetti definitivi di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale costituisce variante urbanistica a tutti gli effetti.

Tale norma si applica al fine di accelerare la realizzazione di infrastrutture di trasporto, viabilità e parcheggi, tese a migliorare la qualità dell'aria e dell'ambiente.

13 - In attuazione della Direttiva europea 2001/42/CE, il P.U.C. è stato sottoposto alla procedura della Valutazione Ambientale Strategica al fine di valutare gli effetti complessivi sull'ambiente delle proposte di Piano. Il processo, iniziato contestualmente a quello di Piano, comprende la redazione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica indicante i risultati delle consultazioni nell'iter decisionale, la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione finale, il sistema di monitoraggio e la valutazione periodica dell'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione del PUC.

14 - Il P.U.C. è costituito da una serie di elaborati di illustrazione, analisi e progetto così come elencati nella delibera di C.C. di adozione del P.U.C.

15 - Il P.U.C. è corredato da 4 progetti speciali (PS):

- Lu Littigheddu;
- Pedra Maiori;
- La Rocca;
- Valle del Silanis - Conca Niedda - S. Pancrazio,

con relative norme di attuazione.

In caso di contrasto tra le presenti N.T.A. e quelle dei PS, queste ultime prevalgono.

I PS interessano aree cui il P.U.C. attribuisce un'importanza strategica e contengono una serie di elaborati atti a fornire gli strumenti operativi per l'attuazione degli obiettivi del P.U.C. nel campo della salvaguardia e valorizzazione dell'habitat disperso, della mitigazione dei detrattori ambientali, della fruizione della Rocca e della conservazione di geositi e aree naturali di eccellenza.

Copyright 2012 - Tutti i diritti riservati

Nessuna parte di questo testo può essere copiata, riprodotta, divulgata, trasmessa, memorizzata su sistemi di archiviazione, o trascritta in qualsiasi maniera, ivi compresa la traduzione in altri linguaggi comprensibili da uomini o macchine, senza previo consenso scritto del Dott. Ing. Francesco Bosincu di Sassari o dell'Amm/ne Comunale di Sedini.

Si fa riferimento, in particolare, alla legge 22.04.1941, n° 633, così come modificata dal D. Leg. 29.12.1992, n° 518, nonché al D.Lgs. 16.03.2006, n° 140 "Attuazione della direttiva 2004/48/CE sul rispetto dei diritti di proprietà intellettuale".

ART. 2
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C.

1 - Il P.U.C. detta norme e previsioni progettuali che, salvo diversa ed esplicita indicazione, hanno natura cogente ed inderogabile.

Qualora le previsioni del piano costituiscano esplicito atto di indirizzo, lo stesso può essere derogato previa dimostrazione:

- delle ragioni tecniche per le quali debba discostarsi dall'indirizzo;
- che la proposta alternativa rispetti gli obiettivi generali ed i principi del P.U.C..

Le valutazioni che precedono devono essere esplicitamente dichiarate e puntualmente evidenziate dal progettista negli elaborati progettuali.

La relazione istruttoria, le conclusioni del responsabile del procedimento ed il provvedimento finale di approvazione del progetto devono obbligatoriamente contenere il giudizio di ammissibilità e compatibilità degli scostamenti rispetto agli obiettivi e principi citati.

2 - Gli elementi costitutivi del P.U.C. sono i seguenti:

a - relazione illustrativa generale e relazione specifica sulla prospettiva del fabbisogno abitativo e sulla zonizzazione,

b - regolamento edilizio (R.E.),

c - norme tecniche di attuazione (N.T.A.), integrate con le N.T.A. del PAI e del PPR e con le norme di tutela dei beni paesaggistici e identitari, contenute nel mosaico dei beni culturali,

d - norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale,

e - schede e database dei beni di importanza storico-artistica, ambientale, paesaggistica e identitaria, mosaico dei beni culturali, con database, mosaico dei beni ambientali, ecc,

f - carte tematiche relative allo stato di fatto dell'intero territorio, così come richiesto dalla L.R. n° 45/'89 e dalle N.T.A. del PPR,

g - tavole grafiche, con particolare riferimento alla zonizzazione, al riconoscimento dei tematismi del PPR alla scala di dettaglio comunale, all'assetto insediativo, all'assetto ambientale e all'assetto storico-culturale,

h - ambiti di paesaggio, schede degli ambiti, linee progettuali,

i - norme di urbanistica commerciale.

ART. 3
REVISIONI PERIODICHE DEL P.U.C.

1 - Il P.U.C. è sottoposto a revisione generale con cadenza decennale e, comunque, per l'adeguamento a sopravvenienti determinazioni di piani territoriali sovraordinati.

2 - Revisioni parziali potranno essere di norma effettuate a cadenza biennale, con finalità di sviluppo, affinamento e specificazione della disciplina urbanistica.

ART. 4
VERIFICHE CONTENUTI DEL P.U.C.

Le presenti N.T.A. sono state predisposte a seguito della effettuazione (vedere gli altri elaborati del P.U.C.) delle verifiche relative al rispetto dei contenuti previsti dall'art. 19 della L.R. n° 45/'89 e segnatamente di:

- analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni

assunte a base della pianificazione;

- verifica del trend delle tendenze demografiche in base al quale è stato poi individuato il dimensionamento delle zone residenziali;

- prospettiva del fabbisogno abitativo;

- verifica delle attività produttive insediate ed insediabili nel territorio, con la relativa dotazione di servizi;

- verifica delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie e della rete delle infrastrutture;

- individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale e dei beni culturali, paesaggistici e identitari;

- inserimento di norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale;

- previsione degli standards urbanistici ai sensi del D.A. n. 2266/U/83 e individuazione delle aree da destinare a servizi, spazi pubblici e alloggi sociali;

- individuazione delle porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;

- individuazione delle unità minime territoriali da assoggettare a pianificazione attuativa.

ART. 4 BIS **OBIETTIVI DEL P.U.C.**

Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, normate dal presente P.U.C., si ispirano ai seguenti principi, che ne costituiscono il quadro di riferimento:

a) sostenibilità, affinché il progetto di salvaguardia e di sviluppo del territorio, che soddisfi i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri, con:

a.1. dimensione ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;

a.2. dimensione economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione;

a.3. dimensione sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.

b) sviluppo compatibile, secondo il quale le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta.

c) sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza, mediante:

c.1. trasparenza e partecipazione;

c.2. adozione e utilizzo di un sistema informativo territoriale accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;

c.3. coinvolgimento diretto dei cittadini alla pianificazione attuativa ed alla realizzazione delle previsioni urbanistiche;

d) qualità paesaggistica ed architettonica, intesa come l'esito di un coerente disegno urbanistico che garantisca il rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

ART. 4 TER

STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICO - GEOTECNICA E IDRAULICA

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, N.T.A. del PAI, è stato redatto lo studio di compatibilità geologico-geotecnica e idraulica, riferito all'intero territorio comunale.

ART. 4 QUATER
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

1. In attuazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, il P.U.C. attua il procedimento di valutazione ambientale strategica con l'elaborazione di un rapporto concernente l'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione del P.U.C., lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale di approvazione, con la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione finale.

2. La valutazione ambientale strategica è effettuata durante la fase preparatoria del P.U.C., anteriormente alla sua approvazione in sede amministrativa.

3. Le procedure amministrative, previste per la VAS, sono integrate nelle procedure ordinarie in vigore per l'adozione ed approvazione del P.U.C.

4. La VAS, relativa al P.U.C., ha seguito le "Linee Guida per la valutazione della VAS nei PUC", approvate con D.G.R. n° 44/51 del 14.12.2010.

ART. 5
ABBREVIAZIONI ADOTTATE

A. di P.	ACCORDO DI PROGRAMMA
A.R.P.A.S.	AGENZIA REGIONALE PROTEZIONE AMBIENTE SARDEGNA
A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE (da intendersi anche quale il dirigente avente il compito del rilascio dei provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, ai sensi dell'art. 51, commi 1 - 5 della legge 08.06.90, n° 241, così come modificata dall'art. 6, comma 2 lett. f della legge 15.05.97, n° 127)
A.P.	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE
A.EE.LL., F. e U	ASSESSORATO REGIONALE ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
A.C.E.	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
A.E.L.	ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
A.D.I.S.	AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DELLA SARDEGNA
A.I.A.	AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE
A.S.L.	AZIENDA SANITARIA LOCALE
B.i.P.V.	BUILDING integrated PhotoVoltaics (sistemi fotovoltaici ad alta integrazione architettonica)
C.C.I.A.A.	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, AGRICOLTURA E ARTIGIANATO
C.D.U.	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
c.c.	CODICE CIVILE
C.P.	CODICE PENALE
C.C.	CONSIGLIO COMUNALE
C.T.R.U.	COMITATO TECNICO REGIONALE PER L'URBANISTICA
C.S.E.	COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN SEDE DI ESECUZIONE
C.F.V.A.	CORPO FORESTALE E DI VIGILANZA AMBIENTALE
D.A.	DECRETO ASSESSORIALE
D.G.R.	DELIBERA GIUNTA REGIONALE
D.I.A.	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'
D.Leg. o D.Lgs.	DECRETO LEGISLATIVO
D.M.	DECRETO MINISTERIALE
D.P.C.M.	DECRETO PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI
D.P.G.R.	DECRETO PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
D.L.	DIRETTORE LAVORI
D.U.R.C.	DOCUMENTO UNIFICATO DI REGOLARITA' CONTRIBUTIVA
U.T.E.	EX UFFICIO TECNICO ERARIALE (AGENZIA DEL TERRITORIO)
F.E.R.	FONTE ENERGIA RINNOVABILE

F.V.	FOTOVOLTAICO
G.C.	GIUNTA COMUNALE
G.R.	GIUNTA REGIONALE
I.A.F.R.	IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI
I.A.P.	IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI
DR	INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
LL.PP.	LAVORI PUBBLICI
L.R.	LEGGE REGIONALE
L.U.	LEGGE URBANISTICA (legge n° 1150/1942 con successive integrazioni)
M.I.B.A.C.	MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.
OO.UU.	OPERE DI URBANIZZAZIONE
OO.UU.P.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OO.UU.S.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
P.V.	PANNELLI FOTOVOLTAICI
P.P.E.	PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
PdC	PERMESSO DI COSTRUIRE
P.T.P.	PIANI TERRITORIALI PAESISTICI
P.A.	PIANO AZIENDALE (intervento in zone agricole)
P.A.A.R.	PIANO DI AZIONE AMBIENTALE REGIONALE
P.C.A.	PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
P. di L.	PIANO DI LOTTIZZAZIONE
P. di R.	PIANO DI RECUPERO
P.R.U.	PIANO DI RECUPERO URBANO (ex legge n° 493/93)
P.R.U.	PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO (ex L.R. n° 23/85)
P.Z.A.	PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA
P.E.A.R.S.	PIANO ENERGETICO AMBIENTALE REGIONE SARDEGNA
P.F.A.R.	PIANO FORESTALE AMBIENTALE REGIONALE
P.E.E.P.	PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
P.M.F.	PIANO MIGLIORAMENTO FONDIARIO
P.P.R.	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
P.P.	PIANO PARTICOLAREGGIATO
P.R.A.E.	PIANO REGIONALE PER LE ATTIVITA' DI CAVA
P.A.I.	PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO
P.U.A.	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

P.U.C.	PIANO URBANISTICO COMUNALE
P.U.I.	PIANO URBANISTICO INTERCOMUNALE
P.U.P.	PIANO URBANISTICO PROVINCIALE
P.E.C.	POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA
P.A.S.	PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA
P.S.	PROGETTI SPECIALI
P.I.R.U.E.A.	PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBAN., EDILIZIA E AMBIENTALE (L.R. 29.04.94, n° 16)
P.P.A.	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE
Pr.U.P.	PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI (legge n° 122/'89)
p.a.	PUBBLICA AMM/NE
R.D.	REGIO DECRETO
R.A.S.	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
R.E.	REGOLAMENTO EDILIZIO
R.A.	RELAZIONE ASSEVERATA (L.R. N° 23/'85)
R.U.P.	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
R.S.U.	RIFIUTI SOLIDI URBANI
S.C.I.A.	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITA'
S.A.V.I.	SERVIZIO SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, VALUTAZIONE IMPATTI E SISTEMA INFORMATIVO AMBIENTALE
PVPGS	SISTEMA DI GENERAZIONE FOTOVOLTAICA
S.I.T.C.	SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COMUNALE
S.I.T.R.	SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE REGIONALE
S.A.	SOPRINTENDENZA AI BENI ARCHEOLOGICI
S.B.A.P. S.A.E.	SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI, PAESAGGISTICI, STORICI, ARTISTICI E ETNOANTROPOLOGICI
S.U.A.P.	SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
S.C.P.A.	STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE
T.U.	TESTO UNICO
U.T.C.	UFFICIO TECNICO COMUNALE
U.T.E.	UFFICIO TECNICO ERARIALE (ora Agenzia del Territorio)
U.T.M.	UNITA' TERRITORIALI MINIME
V.A.S.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
V.I.A.	VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE
V.Inc.A.	VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE
VMC	VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA
V.T.	VOLUMI TECNICI

Z.T.L.

ZONA TRAFFICO LIMITATO

ART. 6

CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

1. Il piano urbanistico comunale prevede:

a) l'analisi dello stato di fatto dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento ai caratteri geologici, idrologici, paesistici e naturali del territorio, alla popolazione emigrata, residente e presente attualmente, al patrimonio edilizio, agli insediamenti produttivi, al sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

b) la prospettiva del fabbisogno abitativo e produttivo, le previsioni dei futuri insediamenti, l'eventuale sviluppo e trasformazione degli attuali insediamenti abitativi e produttivi e le previsioni delle specifiche destinazioni d'uso e relative norme tecniche di attuazione;

c) le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;

d) la perimetrazione delle zone d'interesse paesistico, storico e artistico, e le specifiche prescrizioni d'uso;

e) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare alla pianificazione attuativa;

f) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si ritenga opportuno procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e l'individuazione dei manufatti e complessi importanti sotto il profilo storico artistico ed ambientale, anche se non vincolati dal D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.;

g) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, con predisposizione di una relazione generale analitica, corredata da carte tematiche dello stato di fatto dell'intero territorio, che prevedano:

a.1 - I vincoli gravanti sul territorio, derivanti da disposizioni di legge quali:

- R.D.L. 30.12.1923, n. 3267 (vincolo idrogeologico);
- L.R. 7.5.1993, n. 23;
- L.R. 7.6.1989, n. 31;
- D. Leg. N° 42/2004 e s.m.i.;
- P.P.R.;
- P.A.I.; PSFF;
- aree percorse da incendio.

a.2 - Le caratteristiche del territorio sotto i seguenti aspetti:

- geologia;
- morfologia;
- acclività;
- valenze morfologiche;
- suscettibilità d'uso dei suoli;
- uso del suolo;
- vegetazione;
- bacini idrografici;
- schemi idrici;
- unità idrogeologiche;
- emergenze idriche;
- oasi faunistiche;
- biotopi meritevoli di conservazione;
- giacimenti di cava;
- aree minerarie dismesse;
- cavità naturali e geositi;
- beni identitari.

a.3 - L'antropizzazione del territorio conseguenti agli insediamenti residenziali produttivi, infrastrutturali, nonché all'attività di discarica e di bonifica del territorio.

2. Il P.U.C. considera l'intero territorio comunale e prevede vincoli su

aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

ART. 7

**FORMAZIONE, ADOZIONE ED APPROVAZIONE
DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

1. Il piano urbanistico comunale è adottato con delibera dal Consiglio Comunale.

2. Entro 15 giorni, il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.

3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.

4. Il C.C. accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del P.U.C.

5. La delibera di approvazione è sottoposta alla verifica di coerenza e alle procedure di concertazione ai sensi delle leggi vigenti.

6. Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.

7. Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

Pertanto, l'A.C. è obbligata ad adottare le misure di salvaguardia sulle domande di concessione o autorizzazione edilizia, contrastanti con il P.U.C. in itinere.

Qualora l'A.C. riconosca che le domande non siano in contrasto con il P.U.C. adottato, la concessione può essere rilasciata.

8. Il P.U.C. entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

9. Per l'approvazione di progetti di opere pubbliche in variante al P.U.C. si devono osservare le norme della L.R. 31.07.1996, n° 32: "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche".

10. Per la definizione degli atti valgono, in quanto applicabili, le procedure previste dalla L.R. 22.08.1990, n° 40 (Norme sui rapporti fra i cittadini e l'Amministrazione della Regione Sardegna nello svolgimento dell'attività amministrativa), per le Conferenze di Servizio e dalla L. 07.08.1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e s.m.i.

**TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

**ART. 8
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

1. Il piano urbanistico comunale viene attuato attraverso:

- a) programma pluriennale di attuazione (facoltativo);
- b) interventi urbanistici preventivi e attuativi (PUA), mediante convenzionamento;
- c) interventi edilizi diretti (autorizzazioni, permessi di costruire o concessioni - dichiarazione inizio attività, relazioni asseverate, segnalazione certificata inizio attività, ecc.), secondo quanto previsto dal R.E..

2. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20, per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G, è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

3. Fino all'approvazione del piano attuativo, negli edifici esistenti in dette zone, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento.

**ART. 9
DESTINAZIONI D'USO**

1. Le destinazioni d'uso rappresentano gli usi consentiti, sono un elemento prescrittivi del P.U.C. e sono così classificate:

- d.0 - Residenziale - abitativa e servizi strettamente connessi
 - d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario)
 - d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale.
- d.1 - Uffici, studi professionali
 - d.1.1 - uffici e studi professionali privati
 - d.1.2 - uffici pubblici a livello urbano
 - d.1.3 - uffici pubblici a livello sovraurbano
 - d.1.4 - banche
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.1 - esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq
 - d.2.2 - pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione alimenti e bevande
 - d.2.3 - medie strutture di vendita con superfici di vendita fino a 800 mq
 - d.2.4 - grandi strutture di vendita con superfici di vendita superiore a 800 mq (non previsti - allo stato - nel territorio comunale)
 - d.2.5 - centro commerciale
 - d.2.6 - commercio all'ingrosso
 - d.2.7 - distribuzione di carburanti e attività connesse
 - d.2.8 - centro commerciale naturale
 - d.2.9 - artigianato di servizio, vendita e degustazione prodotti agricoli, laboratori di arte e mestieri, cantine di vino e locali similari
- d.3 - Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
 - d.3.1 - attr. ricettive, alberghi, pensioni, motel, ostelli gioventù, albergo diffuso, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E.
 - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
 - d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive
 - d.3.4 - cinema e teatri, auditorium, musei, ecc.,
 - d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
 - d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo, sale da ballo e locali similari

- d.3.7 - agriturismo, turismo rurale;
- d.3.8 - strutture ricettive extralberghiere
 - d.3.8.1 - esercizi di affittacamere
 - d.3.8.2 - attività ricettive in esercizi di ristorazione
 - d.3.8.3 - attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast
 - d.3.8.4 - unità abitative ammobiliate ad uso turistico
 - d.3.8.5 - strutture ricettive - residenziali
 - d.3.8.6 - case per ferie - case vacanze;
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
 - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza
 - d.4.3 - laboratori di ricerca e per attività produttive ad elevato contenuto di ricerca scientifica;
- d.5 - Industria e agroindustria
 - d.5.1 - industria alimentare (agroindustria), del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari
 - d.5.2 - industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari
 - d.5.3 - industria delle lavorazioni dei minerali non metalliferi, installazione impianti, altre industrie similari
 - d.5.4 - industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari
 - d.5.5 - industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari
 - d.5.6 - industria di produzione di manufatti per l'edilizia
 - d.5.7 - logistica
- d.6 - Depositi
 - d.6.1 - depositi industriali
 - d.6.2 - depositi commerciali e artigianali;
- d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili
 - d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, alla multifunzionalità delle aziende agricole; canili, gattili, stalle, pollai, ecc;
 - d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente (anche d.3.7) nelle sottozone E;
 - d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
 - d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
 - d.8.1 - campeggi, aree attrezzate per il tempo libero ed attrezzature connesse,
 - d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse (piscine, campi sportivi, ecc.),
 - d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse, strutture per gli sport dell'equitazione, campi da golf,
- d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca
- d.10 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità, strutture socio-assistenziali
 - d.10.1 - ambulatori pubblici e privati
 - d.10.2 - attrezzature sanitarie private (residenze sanitarie assistite, ecc.)
 - d.10.3 - attrezzature sanitarie pubbliche
 - d.10.4 - comunità alloggi, casa progetta, residenze per anziani
 - d.10.5 - ambulatori e cliniche veterinarie

d.11 - Impianti e attrezzature tecnologiche

(es. depuratori, serbatoi idrici, partitori, torrini piezometrici, stazioni di sollevamento, laghetti collinari e opere connesse, ecocentri, impianti potabilizzazione, centrali e sottocentrali tecnologiche, impianti eolici, impianti fotovoltaici, fattorie solari, impianti per l'emittenza radiotelevisiva e per la telefonia fissa e mobile, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, ecc.).

d.12 - Attrezzature varie (speciali)

(es. stazioni di serviziom di riparazione per autoveicoli, stazioni di distribuzione di carburanti, ecc.);

d.13 - Attrezzature varie connesse alle attività di coltivazione di cave e similari

d.13.1 - capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave

d.13.2 - capannoni, depositi, laboratori artigianali o industriali connessi con la prima lavorazione dei materiali estratti.

CAPO I
PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

ART. 10
DEFINIZIONE

Il programma pluriennale di attuazione delimita le zone e le aree in cui lo strumento urbanistico generale deve essere attuato ed indica i tempi di esecuzione dello stesso, in conformità degli articoli 23 e 24 della L.R. 22.12.1989, n° 45.

Il P.P.A. è facoltativo per l'Amm/ne Comunale.

ART. 11
EFFICACIA - CONTENUTO - APPROVAZIONE

1. Il programma pluriennale di attuazione deve contenere:
 - a) una relazione sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
 - b) la descrizione delle opere pubbliche o di interesse generale da realizzarsi nel periodo di validità del programma;
 - c) la deliberazione degli ambiti e zone di intervento previste dal programma per le diverse funzioni urbane.
2. Il programma è approvato con le modalità previste per il P.U.C..
3. Il programma di attuazione consente, al di fuori delle aree e delle zone dallo stesso considerate, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, nonché quelli non soggetti nè ad autorizzazioni e concessione, semprechè i medesimi siano ammessi dallo strumento urbanistico generale in vigore.
4. La domanda di inserimento nel P.P.A. deve essere presentata dal proprietario o avente titolo.

CAPO II
INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

ART. 12
CLASSIFICAZIONE

1. Fermo restando quanto stabilito all'art. 8 delle presenti N.T.A., lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

- a) piani particolareggiati attuativi (si veda il successivo art. 14);
- b) piani di sviluppo aziendale o di miglioramento fondiario (vedi le norme sulle zone agricole);
- c) intervento diretto (permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, ecc.)

2. La formazione degli strumenti attuativi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del P.U.C.

3. Rispetto al P.U.C., gli strumenti urbanistici attuativi non possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zone e di aree, ma solo modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche, previste in sede di P.U.C., purchè venga rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni complessive di spazi pubblici o di uso pubblico.

SEZ. I
PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P. di R.)

ART. 13
INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P. di R.)

1. L'A.C., ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457 (poi D.P.R. n° 380/2001) e della legge 17.02.92, n° 179, ha individuato, nell'ambito del P.U.C. e con la delibera di approvazione consiliare, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

2. Dette zone comprendono singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

3. Nell'ambito delle zone individuate, con la delibera di cui al 1° comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

4. Per le modalità di formazione, approvazione, attuazione si eseguono i dettami dell'art. 28 della Legge 5.8.1978, n° 457, così come modificato dalla legge n° 179/'92.

5. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono definiti dal R.E. e dall'art. 31 della Legge 5.8.1978, n° 457.

6. Ai sensi dell'art. 30 della legge 5.8.1978, n° 457, anche i proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, possono presentare proposte di piani di recupero.

7. Si richiama l'art. 34 della L.R. 11.10.1985, n° 23/85 che prevede l'approvazione di piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata in conformità delle norme nazionali.

8. Per gli immobili compresi nelle zone omogenee classificate "A", la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.

9. I piani di recupero operano pure in assenza di piani particolareggiati di attuazione, anche dove diversamente specificato dagli strumenti urbanistici

vigenti.

10. I piani di recupero, riguardanti zone classificate "A", sono soggetti all'approvazione regionale, qualora prevedano mutamenti dei rapporti preesistenti nelle destinazioni d'uso.

11. L'area urbana, individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio, comprende:

- le aree di conservazione (centro di antica e prima formazione - zona A);
- le aree di trasformazione (zone B).

SEZ. II
PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.)

ART. 14
CLASSIFICAZIONE

In conformità con le destinazioni del P.U.C. e nel rispetto della legislazione vigente, sono ammessi i seguenti tipi di piani particolareggiati di esecuzione o attuazione:

- a) piani particolareggiati di esecuzione di cui alla L. 17.8.1942, n° 1150, così come modificata dall'art. 5 della Legge 6.8.1967, n° 765 (P.P. e P. di L.) e dell'art. 21 della L.R. n° 45/89 e s.m.i.;
- b) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22.10.1971, n° 865 (P.I.P.);
- c) piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare di cui alla L. 18.4.1962, n° 167 così come modificata dalla L. 22.10.1971, n° 865, dall'art. 33 della L.R. 11/10/85, n° 23 e dall'art. 40 della L.R. 22.12.89, n° 45 (P.E.E.P.);
- d) piani di risanamento urbanistico secondo gli artt. 32, 37, 38 della L.R. 11.10.1985, n° 23 (P.R.U.);
- e) programmi integrati di intervento, secondo l'art. 16 della L. 17.02.'92, n° 179 e secondo la L.R. 29.04.94, n° 16 (programmi di riqualificazione urbana);
- f) programmi di recupero urbano, secondo l'art. 11 della legge 04.12.1993, n° 493);
- g) programmi complessi nazionali e regionali (L.R. n° 16/'94 e L.R. n° 14/'96);
- h) accordi di programma (D. Lgs. n° 267/2000, L.R. n° 45/89 e s.m.i.);
- i) programmi di sviluppo nel settore turistico - ricettivo per attività a rotazione d'uso che abbiano valenza strategica per lo sviluppo del territorio (art. 28, L.R. n° 45/'89 e art. 12, L.R. n° 4/2009);
- l) piani di recupero, secondo l'art. 22, L.R. n° 45/1989 e art. 13 presenti norme.

SEZ. III
PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA DI PRIVATI (P. di L.)
(PIANO DI LOTTIZZAZIONE)

ART. 15
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

0. Il P. di L. è uno strumento urbanistico attuativo, mediante un disegno infrastrutturale sistematico di nuovo complessi insediativi da realizzarsi nelle zone territoriali omogenee C, D, F e G.

1. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposita autorizzazione. L'autorizzazione è concessa sulla base di un piano di lottizzazione contenente le indicazioni di cui al successivo articolo 16.

2. Si ha lottizzazione ogniqualevolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

3. Si ha, altresì, lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 3.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione, ai sensi della presente norma, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

4. Il piano di lottizzazione è, comunque, necessario quando sia previsto dallo strumento urbanistico generale o dalle norme di legge (L.R. n° 20/'91).

5. I proprietari o gli aventi titolo, che vogliano procedere alla lottizzazione, devono sottoporre al comune il relativo progetto ed astenersi dal darvi, anche solo in parte, ivi compresa la redazione di tipi di frazionamento, esecuzione sino a quando non sia stata stipulata la relativa convenzione.

6. L'autorizzazione non può essere rilasciata ove il progetto di lottizzazione non sia conforme alle prescrizioni dei piani urbanistici, anche se soltanto adottati.

ART. 16
DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A
CORREDO DELLA MEDESIMA

1. Ai sensi dell'art. 3, 3° comma, della L.R. n° 20/'91, uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione dell'A.C., predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

2. Gli aventi titolo, ai sensi del vigente R.E., devono presentare domanda, in carta da bollo, di autorizzazione alla lottizzazione.

3. Detta domanda va indirizzata all'A.C. e deve essere depositata presso l'Ufficio Protocollo che la inoltra all'Ufficio Tecnico Comunale o al SUAP.

4. Ciascuno dei sottoscriventi è considerato debitore solidale per tutti gli oneri derivanti dall'iniziativa lottizzatrice.

5. Alla domanda, pena la irricevibilità della medesima, devono essere allegati, in tre copie, i seguenti documenti, sottoscritti, per presa visione ed accettazione, da tutti i proprietari interessati o da persona, all'uopo delegata nelle forme di legge, nonché dal progettista:

a) schema di convenzione, secondo il modello adottato dalla A.C.;

b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei parametri urbanistici adottati;

c) tabella dei dati di progetto, nella quale debbono essere indicati la superficie e l'indice di fabbricabilità territoriale, le superfici delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle per gli standards urbanistici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiari, il volume totale edificabile, l'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di ogni singolo lotto.

d) esauriente documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;

e) estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti nonché dell'eventuale P.P.A.. In detto estratto devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico attuativo;

f) rilievo topografico planimetrico ed altimetrico georeferenziato, in scala almeno 1:500, del terreno, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e delle relative monografie, collegati con la cartografia aerofotogrammetrica comunale;

g) estratto di mappa nella scala catastale e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione. Detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiari con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione, nonché la planimetria con l'indicazione degli estremi catastali delle aree interessate dalle cessioni gratuite;

h) relazione geotecnica ai sensi dei DD.MM. 11.03.1988 e 14.01.2008, studio di

compatibilità geologica - geotecnica e idraulica da sottoporre al parere dell'ADIS;

i) planimetria di progetto in scala 1:500; detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare e quella pedonale, nonché gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree destinate alle attività collettive, quelle destinate a verde attrezzato e a parco e tutte le aree destinate a standard;

l) progetto definitivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come indicato nel successivo art. 67, relativo a:

- 1) planimetrie, profili longitudinali, sezioni trasversali di ciascun tratto della rete viabile dei parcheggi e degli spazi di sosta,
- 2) rete di approvvigionamento dell'acqua potabile, secondo le specifiche del gestore,
- 3) rete di smaltimento delle acque luride, secondo le specifiche del gestore,
- 4) rete di smaltimento delle acque meteoriche, secondo le specifiche del gestore,
- 5) rete per l'illuminazione pubblica,
- 6) rete del gas,
- 7) rete telefonica e di distribuzione della corrente elettrica con eventuali cabine elettriche,
- 8) allacciamenti, di tutte le reti tecnologiche previste, con quelle esistenti,
- 9) infrastrutture per le telecomunicazioni ICT e di connettività a banda larga,
- 10) spazi di verde attrezzato,
- 11) computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione previste, con l'utilizzo delle voci e dei prezzi del prezzario regionale;

m) planivolumetrico, in scala 1:500, con gli ingombri dei fabbricati previsti;

n) schema delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso, della ripartizione dei volumi disponibili tra le residenze, i servizi privati e quelli pubblici e con soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;

o) sono a carico del lottizzante gli oneri finanziari relativi alla pubblicità degli atti del P. di L. su un quotidiano locale, mediante affissione di manifesti, ai sensi della L.R. n° 45/'89 e nel sito web del comune.

ART. 17

PROCEDIMENTO DI DELIBERAZIONE SULLA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

1. Il Consiglio Comunale, avuto riguardo ai pareri necessari, decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione effettuata come previsto dallo Statuto Comunale.

2. Le domande difformi, rispetto alle norme vigenti, nonché alle prescrizioni del P.U.C. e all'eventuale programma pluriennale di attuazione, devono essere rigettate.

3. Il Consiglio Comunale, in tal caso, è chiamato ad una semplice presa d'atto.

4. La deliberazione deve essere notificata, entro 10 giorni dalla sua adozione, agli istanti.

5. Il rifiuto di esame della domanda di lottizzazione costituisce eccesso di potere, censurabile in sede giurisdizionale.

ART. 18

PARERI E COMPETENZE SUI P. DI L.

1. Il P. di L. dovrà essere munito - a seconda della sua ubicazione - di specifici benestari o nullaosta (per es. Soprintendenza Archeologica, Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica, Servizio del Genio Civile, A.P. SS e Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale per il vincolo idrogeologico, ecc.).

ART. 19
CONVENZIONE DEL P. DI L.
IMPEGNI - TERMINI - SCADENZE

1. L'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo.

2. Detta convenzione deve essere approvata con delibera di C.C. e fare riferimento al progetto esecutivo delle OO.UU.P., approvato dalla A.C.

3. Per la definizione esatta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, si rimanda al vigente R.E. e alle disposizioni di legge.

4. La convenzione deve essere conforme al modello già approvato dalla Amm/ne Comunale e prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per quelle di urbanizzazione secondaria (relative alla lottizzazione);

- b) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte, da determinarsi in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione, delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero di tutte quelle opere necessarie per allacciare le nuove urbanizzazioni ai pubblici servizi;

- c) i termini, comunque non superiori a 10 (dieci) anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente 4° comma, i tempi di attuazione delle OO.UU.P. la cui percentuale di avanzamento dovrà essere almeno la medesima di quella della realizzazione delle singole unità abitative;

- d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, con opportuna fidejussione, congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, atte a coprire il 100% delle spese previste, per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo il progetto esecutivo presentato a cura e a spese dei lottizzanti. Detta fidejussione dovrà essere rivalutata ogni anno, in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita, fino all'adempimento totale degli obblighi di convenzione e potrà essere parzialmente rilasciata, in base agli stati d'avanzamento delle OO.UU.P. e dei relativi certificati di collaudo, redatti da tecnico incaricato dall'A.C. con oneri carico del lottizzante;

- e) l'impegno al pagamento dei costi relativi alla pubblicazione degli atti e delle approvazioni del P. di L., nonché quelli per il collaudatore in corso d'opera e finale delle OO.UU., la cui nomina è di competenza dell'A.C.;

- f) il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

5. La ditta lottizzante deve stipulare la convenzione con l'A.C. entro i successivi 6 (sei) mesi dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo, pena la decadenza dell'iter burocratico e dei pareri assentiti.

6. La convenzione dovrà essere trascritta nei pubblici registri immobiliari, a cura dei lottizzanti.

7. Decorso il tempo stabilito per realizzare le opere di urbanizzazione, di cui al n. 3 del quinto comma dell'art. 28 della Legge 1150/42, la lottizzazione convenzionata diventa inefficace, rimanendo soltanto fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare, per la costruzione di edifici e per la modificazione di quelli esistenti, nella parte in cui ha avuto attuazione, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dalla convenzione. Qualora tali prescrizioni non fossero esaurienti, in tali parti attuate, si applicano anche le norme dello strumento urbanistico generale, vigente al momento in cui è stata stipulata la convenzione.

8. La mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione o del loro

completamento, nel termine stabilito dalla convenzione, comporta la possibilità, da parte dell'A.C., di dichiarare decaduto il P. di L., con conseguenza della non legittimità di tutti i titoli abilitativi rilasciati.

La decadenza deve essere espressamente dichiarata nelle forme di legge e notificata ai lottizzanti.

9. L'A.C. potrà concedere la proroga dell'attuazione del P. di L., se richiesta dalla ditta lottizzante., prima della scadenza stabilita in convenzione solo a seguito di adeguate motivazioni.

Nel caso in cui sia domandata la proroga, l'A.C. potrà richiedere al lottizzante che il P. di L. sia modificato, anche, nelle opere di urbanizzazione da realizzare, in accordo con nuove disposizioni di legge, con le previsioni di eventuali nuovi strumenti urbanistici e regolamentari, e con i programmi comunali per la costruzione di nuove infrastrutture viarie, fognarie o simili, con lo scopo di attuare armonicamente lo strumento urbanistico generale e di realizzare reti coordinate di infrastrutture pubbliche.

In ogni caso, non potrà essere concesso un tempo di proroga superiore a cinque anni.

10. Nelle zone soggette ad obbligo di piani attuativi, ferme restando le norme di cui sopra per le parti attuate di lottizzazione, i P. di L. e i P.P., già convenzionati, diventano definitivamente inefficaci, alla scadenza dei termini.

ART. 20

AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

L'A.C., dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia la autorizzazione a lottizzare e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti. Per la mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare e per il mancato assenso degli altri proprietari interessati, si rinvia ai disposti della L.R. 01.07.1991, n° 20 o - comunque - della legislazione vigente al momento.

ART. 21

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. I piani di lottizzazione dovranno essere attuati entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della convenzione o notifica ai proprietari, nei casi di lottizzazione d'ufficio.

2. In assenza di convenzione stipulata e registrata, la A.C. non potrà esaminare i progetti delle singole unità immobiliari.

3. Il P. di L. potrà attuarsi anche per singoli sub-comparti e/o singole costruzioni, purchè l'edificazione avvenga in modo coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comunque necessarie.

4. E' possibile l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, onde evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale (vedi 1° comma, precedente art. 16).

5. Nella suddetta ipotesi, l'interessato dovrà predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'unità territoriale sottoposta all'obbligo della pianificazione attuativa ed uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico.

6. I successivi piani stralcio dovranno essere in linea con il piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purchè si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

7. Ai proprietari di tutte le particelle catastali, comprese nel P. di L., è attribuita la possibilità di realizzare la quota parte della complessiva volumetria stabilita nel P.U.C., rapportata al valore percentuale della superficie territoriale iniziale, a prescindere da specifiche destinazioni.

8. In sede della successiva predisposizione dei progetti esecutivi dei singoli fabbricati, è ammessa la possibilità di apportare modifiche modeste, a condizione che sia rispettata la tipologia fissata e che non vengano modificati i rapporti di copertura e le distanze previste.

9. E', inoltre, ammessa la possibilità di apportare modifiche al planivolumetrico approvato, a condizione che venga presentato un piano unitario esteso al comparto o al sub-comparto, controfirmato da tutti i relativi proprietari, e purchè vengano rispettati i parametri urbanistici e gli standard fissati dal P. di L. L'approvazione delle modifiche al piano volumetrico sono di competenza dell'organo previsto dallo Statuto Comunale.

10. I singoli proprietari o i proprietari, d'accordo fra di loro, dovranno impegnarsi a realizzare le costruzioni in conformità agli elaborati di progetto ed a ottemperare, nel procedere all'edificazione dei singoli edifici, al permesso di costruire, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, alle vigenti leggi urbanistiche, nonchè a quanto prescritto in materia di scarichi dei reflui e delle acque meteoriche.

11. I permessi di costruire delle unità immobiliari dei singoli lotti del P. di L., dopo che sono stati adempiuti gli impegni e gli oneri di cui all'art. 19, sono soggetti al contributo commisurato alla sola incidenza del costo di costruzione.

12. Le aree da cedere all'A.C. quali standard (S1, S2 e S3) dovranno essere accorpate secondo i criteri di scelta di sola competenza dell'A.C.

ART. 22 **LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

1. Alla redazione di un P. di L. si può addivenire, altresì, per iniziativa comunale nei casi previsti dalla L.U. e, comunque, quando il ricorso a tale strumento sia ritenuto necessario per un migliore utilizzo di determinate zone, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

2. A tal fine, l'A.C. invita tutti i proprietari delle aree ricadenti nelle singole zone a presentare il P. di L. entro congruo termine. La presentazione può avvenire anche se manchi l'adesione di proprietari di aree che, per la loro configurazione o minima estensione, non pregiudichino il raggiungimento degli scopi indicati al comma 1.

3. Decorso inutilmente il termine fissato, l'A.C. dispone la compilazione d'ufficio del P. di L. Il piano di lottizzazione è, quindi, approvato dal consiglio comunale, previa l'acquisizione dei necessari pareri. La deliberazione è notificata ai proprietari delle aree, i quali, entro i successivi trenta giorni, ove non dichiarino di accettare la lottizzazione così predisposta, possono richiedere che essa venga modificata. In tal caso, il C.C. può riesaminare il P. di L. variato in conformità alla richiesta.

4. L'A.C. ha facoltà di espropriare le aree dei proprietari che non abbiano accettato la lottizzazione. Quando sia ritenuto opportuno e tecnicamente possibile, in alternativa all'espropriazione delle aree, il consiglio comunale può deliberare di ridurre l'ambito del P. di L. alle sole aree dei proprietari che l'abbiano accettata, disponendo solamente l'espropriazione delle aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando l'accollo dei relativi oneri ai lottizzanti. In tal caso, l'edificazione delle aree, escluse dal piano di lottizzazione, resta subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione integrativo e al pagamento del contributo per oneri di costruzione in misura doppia rispetto alle tariffe in vigore al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire.

5. Tutte le spese sostenute dall'Amm/ne saranno addebitate ai proprietari in quota parte.

ART. 23 **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE NEI P. DI L.**

1. In assenza di indicazioni grafiche nelle tavole del P.U.C. o di

ulteriori indicazioni da parte dell'A.C., nei P. di L. la larghezza minima della viabilità interna non dovrà essere inferiore a mt. 10 per la rete stradale secondaria e a mt. 12 per quella principale e comunque secondo le vigenti norme tecniche sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane emanate dal Ministero delle Infrastrutture, fatte salve le indicazioni grafiche contenute nello strumento urbanistico generale.

2. Per ciò che riguarda le reti elettriche, del gas e del telefono, le reti idriche, fognarie fecali e fognarie meteoriche, le sovrastrutture e le pavimentazioni stradali e pedonali, l'impianto della pubblica illuminazione, dovranno essere usati materiali, diametri e spessori simili a quelli adottati dall'A.C. o dagli enti gestori (Abbona, ecc.) per la esecuzione di proprie opere di similari caratteristiche tecniche.

3. Sono a carico dei lottizzanti le spese per gli onorari per il collaudo in corso d'opera e finale dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione da liquidare al tecnico incaricato dalla A.C.

4. Il progetto delle OO.UU.P. per la rete idrica, fognaria fecale e fognaria meteorica, per la rete telefonica, del gas e di distribuzione della energia elettrica dovrà essere approvato o vistato per conformità dagli enti gestori dei suddetti servizi.

5. La progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà avere i requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche, in quanto compatibile ed, in particolare, nei P. di L. dovrà essere allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. Il successivo convenzionamento sarà subordinato all'approvazione preventiva del progetto esecutivo.

ART. 24

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA NEI P. DI L.

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono (L. n° 847/1964 e s.m.i. e art. 16, comma 8, D.P.R. 380/2001) sono riportate all'art. 67 delle presenti N.T.A..

2. La quota parte di queste opere, di competenza del lottizzante, è determinata mediante apposita delibera di C.C. in relazione all'entità dell'insediamento del P. di L.

3. L'A.C. può monetizzare, con apposita delibera di C.C., gli oneri di cui al precedente comma.

ART. 24 BIS

STANDARD URBANISTICI PRIMARI E SECONDARI

1. Negli strumenti attuativi del P.U.C., a seguito di parere positivo dell'A.C., gli standard dovuti (aree di cessione) possono non afferire alle diverse categorie di standard, ma solo a verde pubblico e parcheggi, la cui quantità è, comunque, sempre superiore a mq 12.00/abitante. Si intende che, a livello generale, il P.U.C. garantisce, comunque, la realizzazione di ogni categoria di standard.

2. Fatte salve le diverse previsioni delle tavole del P.U.C., i rapporti di dimensionamento minimi che dovranno essere in ogni caso assicurati nei piani attuativi sono i seguenti:

- per ogni abitante insediato o da insediare, dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S), riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

12,00 mq per abitante;

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo:

4,00 mq per abitante;

b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio P.T., protezione civile, ecc.) ed altre:

2,00 mq per abitante;

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3):

5,00 mq per abitante

d) Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L. 765, tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli (S4):

1,00 mq per abitante.

3. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

4. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle varie zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

5. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

6. L'A.C. si riserva, in funzione delle necessità reali dei servizi pubblici (soprattutto di quelli scolastici) di indicare una diversa ripartizione tra i diversi standard (S1, S2, S3 e S4), nonché gli accorpamenti ritenuti necessari e l'ubicazione preferenziale, tenuto conto degli interessi generali.

ART. 25

MANCATA DETERMINAZIONE SULL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE O DI STIPULA DELLA CONVENZIONE

1. Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il C.C. non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli EE.LL., F. e U., per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita l'Amministrazione comunale a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto alla nomina di un Commissario ad acta che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, il C.C. per l'esame del piano e ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

4. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, l'A.C. non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, il quale, previo invito all'A.C. ad adempiere entro un termine di 30 giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei 10 giorni successivi alla nomina del Commissario ad acta, che provvede, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

ART. 26
LOTTIZZAZIONE ABUSIVA - FRAZIONAMENTI

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed il rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio (giusta la legge 28.02.1985, n° 47).

2. Pertanto, nei terreni, ricadenti all'interno di sottozone per le quali è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo (C, D, F e G), è vietata la redazione di tipi di frazionamento, prima della stipula della convenzione di cui all'art. 19 delle presenti norme, fatti salvi quelli derivanti da trasferimenti ereditari.

3. Si vedano anche il 3°, 4° e 5° comma dell'art. 15 delle presenti N.T.A.

4. Definizione di lottizzazione abusiva

Sussistono gli estremi della lottizzazione abusiva, di cui all'art. 18 L. 47/'85, allorchè abbia avuto luogo una vendita di terreno in lotti e sia stato dato inizio ad insieme di opere non autorizzate, da cui sia dato di desumere l'intento di trasformare il precedente assetto del territorio, a nulla rilevando che il frazionamento sia stato "approvato" dall'U.T.E. ai fini catastali.

ART. 27
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

1. Il piano per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22.10.71, n° 865, si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi.

2. In entrambi i casi il Piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonchè la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

3. Il P.I.P. deve essere conforme allo strumento urbanistico generale.

4. Con propria iniziativa, avuto parere favorevole dalla R.A.S., l'A.C. può formare il P.I.P. per la attuazione di aree già previste in zona D.

ART. 27 BIS
PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei PEEP che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35, L. 22.10.1971, n. 865. Nell'ambito dei P.E.E.P., è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purchè compatibili e commisurate con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del P.E.E.P. nonchè le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33, L.R. 11.10.1985, n. 23.

2. Il Comune, nell'approvare piani attuativi di zone residenziali (sottozone) può decidere di imporre la riserva da un minimo del 40% ad un

massimo del 70% della volumetria realizzabile ai PEEP.

ART. 28
PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO
(ex art. 11, legge 14.12.93, n° 493)

1. I programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

2. I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce la priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

3. Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8-6-1990, n. 142 e s.m.i., nonché ai sensi del D. Leg. 18.08.2000, n° 267: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

ART. 29

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.R.U.E.A.)
(art. 16, legge 17.02.92, n° 179 e L.R. n° 16/'94)
PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il comune promuove la formazione di programmi integrati d'intervento, ai sensi della legge 17.02.1979, n° 179. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di interventi, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Il programma integrato d'intervento si configura come strumento di attuazione del P.U.C. ed è soggetto alle disposizioni della L.R. n° 45/'89, artt. 21 e 27 e degli artt. 1, 2, 3, 4 e 5 della L.R. n° 16/'94.

3. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone, in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

4. I programmi integrati sono approvati dal C.C., previo parere della C.E.

5. Il programma integrato è soggetto alla verifica di coerenza urbanistica ai sensi delle L.R. vigenti.

6. La proposta di programma deve contenere:

a) relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma con allegato tipo planovolumetrico in scala 1:500, che evidenzii le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica vigente nel comune;

b) gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia con le connesse autorizzazioni per eventuali vincoli non di competenza regionale, nonché computo metrico estimativo relativamente agli interventi di immediata realizzazione;

c) gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia, con relazione descrittiva e computo metrico estimativo, relativamente alle opere di urbanizzazione;

d) schema di impegnativa di programma, disciplinante:

1) i rapporti attuativi tra soggetti di cui al comma 2 ed il comune,

2) le garanzie di carattere finanziario,

3) i tempi di realizzazione del programma,

4) la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;

e) la documentazione catastale e quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma.

ART. 30

ACCORDI DI PROGRAMMA

1. L'art. 28 della L.R. n° 45/'89, così come modificata dagli artt. 5 e 6 della L.R. 07.05.1993, n° 23, prevede la possibilità che la Regione, le Province ed i Comuni stipulino speciali accordi con soggetti pubblici o privati per il raggiungimento di particolari obiettivi d'ordine economico e produttivo, anche alla luce dell'art. 27 della legge 08.06.90, n° 142.

2. L'accordo di programma è successivo e attuativo rispetto alla pianificazione paesistica del territorio interessato, ove vigente. Esso regola le modalità degli interventi relativi a dimensioni ampie di territorio attraverso l'individuazione preventiva e concordata dei criteri attraverso cui si realizzano: la pianificazione pluriennale degli interventi sul territorio,

l'integrazione e l'intersectorialità degli interventi produttivi, le utilità generali ai fini dello sviluppo e della occupazione nell'ambito ed in coerenza del piano generale di sviluppo della Regione.

3. Gli accordi di programma debbono risultare reciprocamente garantiti nei tempi, nelle modalità e nei risultati delle diverse fasi attuative.

4. Il coordinamento generale dei soggetti pubblici e privati intervenienti è garantito dalla Regione, che opera con la partecipazione degli enti locali interessati.

5. Qualora l'accordo di programma, come definito nell'art. 28 della L.R. n° 45/'89, presupponga significative iniziative economiche, insistenti in ambiti di cospicua rilevanza comunale e sovracomunale, caratterizzate da un programma di investimenti produttivi a lungo termine, non solo nel settore edilizio, diretti allo sviluppo e alla valorizzazione delle risorse socio-economiche della Sardegna con particolare ricaduta economica e occupativa nell'area-programma in cui sono inserite, tale da determinare effetti sulla strumentazione programmatoria regionale, esso è approvato con apposito provvedimento regionale. Si richiama l'art. 34 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali - D. Lgs. n° 267/2000.

Procedure

Si riportano, di seguito, le procedure occorrenti per la definizione dell'accordo, distinguendo i casi in cui le previsioni di quest'ultimo - terzo comma dell'art. 28 - L.R. n° 45/'89 - siano conformi (A) ovvero comportino - sesto comma dell'art. 28 L.R. n° 45/'89 - modifiche al piano urbanistico comunale (B).

A - Accordo di programma in conformità al P.U.C.

Stipulato lo schema di accordo di programma, questo viene adottato dal Consiglio Comunale e pubblicato con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. n° 45/'89. L'A.C. dovrà esaminare le eventuali osservazioni pervenute, attendere il visto e trasmettere l'accordo alla Giunta Regionale per l'approvazione.

B - Accordo di programma in variante al P.U.C.

Stipulato lo schema di accordo, l'accordo in variante al P.U.C. viene adottata dal Comune e, trascorso il periodo di pubblicazione, viene approvata con il contestuale esame delle eventuali osservazioni pervenute. Dopo che la variante ha conseguito il visto, l'accordo di programma viene approvato dalla R.A.S., sentito il C.T.R.U. Solo dopo tale atto la variante allo strumento urbanistico viene pubblicata sul B.U.R.A.S.

In entrambi i casi, l'attuazione dell'accordo sarà immediata con la registrazione del medesimo ed il rilascio dei permessi di costruire.

CAPO III
INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART. 31
DEFINIZIONE

1. Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione.
2. Detto intervento è subordinato, secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali e nazionali e dal R.E., al rilascio di un titolo abilitativo, salvo quanto disposto dai provvedimenti di semplificazione amministrativa vigenti.
3. I titoli abilitativi ed i procedimenti instaurabili, relativi all'attività edilizia sono rappresentati da:
 - permesso di costruire (o concessione edilizia);
 - autorizzazione edilizia;
 - denuncia di inizio attività (art. 2, L.R. n° 5/03 - DIA);
 - relazione di asseverazione (esecuzione opere interne);
 - segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
 - procedura abilitativa semplificata (PAS) per impianti tecnologici.
4. L'attività edilizia libera (1° comma, art. 15, L.R. n° 23/85, 2° comma art. 1. L.R. n° 5/03; art. 10, L.R. n° 4/09) è regolata da norme regionali. Si veda il successivo art. 31.1.
5. I tipi di intervento previsti sono i seguenti:

Art. 31.1 - Attività edilizia libera - Opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo (art. 10 L.R. 23.10.2009, n° 4 e s.m.i.)

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
- g) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dal P.U.C.;
- i) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/Ce relativi all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi

energetici e abrogazione della direttiva 93/76/Cee), articolo 11, comma 3) e s.m.i. con i relativi decreti attuativi;

1) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

2. In tutti i casi, prima dell'inizio degli interventi, l'interessato, anche per via telematica, informa l'A.C. dell'avvio dei lavori, comunicando eventualmente gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie, ai sensi delle normative di settore.

Art. 31.2 - Manutenzione ordinaria : definizione (m.o.) - (I.1)

1. Manutenzione ordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e a quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali, ad esempio:

a - l'impermeabilizzazione del tetto o delle terrazze,

b - il rifacimento della pavimentazione,

c - la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti,

d - l'adeguamento dell'imp. di riscaldamento o di climatizzazione e l'incremento dell'efficienza energetica (vedi al successivo 4° comma),

e - le opere di riparazione e sostituzione delle finiture esterne (infissi, tinteggiature, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili),

f - la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente,

g - le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti (con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente),

h - i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo),

i - il restauro e il rifacimento di pozzi, vasche, cisterne ed opere similari all'interno di proprietà private;

l - rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle riparazioni delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;

m - riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti;

n - apertura o chiusura dei vani porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;

o - realizzazione di piccole opere murarie come creazioni di nicchie o muretti;

p - riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;

q - le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti;

r - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti;

s - ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti;

t - ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse

caratteristiche e colori di quelle preesistenti;

u - riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti;

v - innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, diretta ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purchè non alterino la sagoma dell'edificio;

z - riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purchè non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);

aa) applicazione di zanzariere o tende da sole (non sporgenti su suolo pubblico);

bb) riparazione della rete fognaria (interna ed esterna) sino al limite del lotto di pertinenza dell'edificio;

cc) riparazione, sostituzione ed installazione di antenne pertinenziali agli immobili, citofoni e videocitofoni;

dd) installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, voliere, giochi per bambini.

2. La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative alla efficienza energetica e di quelle relative alla tutela dei beni paesaggistici e identitari (D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.) è eseguibile senza alcun titolo abilitativo (art. 10, L.R. 23.10.2009, n° 4 e ss.mm.ii.).

3. Prima dell'inizio degli interventi l'interessato, anche per via telematica, informa l'A.C. dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

4. Gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano (3° comma, art. 11, D. Lgs. 30.05.2008, n° 15):

- a) installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore a 1 mt (minieolico),
- b) impianti solari termici,
- c) impianti solari fotovoltaici

aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla DIA qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quelle del tetto stesso.

E' sufficiente una comunicazione preventiva all'A.C. (vedere precedente comma 3).

Art. 31.3 - Manutenzione straordinaria : definizione (m.s.) - (I.2)

1. Manutenzione straordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

2. Sono da considerarsi interventi di m.s.:

a - lo spostamento di tramezzi interni,

b - la costruzione o eliminazione di scale interne,

c - l'installazione di un ascensore, ecc.

d - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne,

e - la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purchè queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente,

f - la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici,

g - le modifiche dell'assetto distributivo interno purchè esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio,

h - lavori di controsoffittature dei locali o di pavimenti sopraelevati,

i - la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti,

l - la modificazione della pavimentazione di piazzali privati,

m - la realizzazione di intercapedini, scannafossi, bocche di lupo, drenaggi esterni e canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere, purchè l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio,

n - la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale,

o - la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi in materia, sia esterno che interno,

p - consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali ed orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti e purchè non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse,

q - realizzazione ed integrazione di servizi igienici e di quelli tecnologici;

r - realizzazione di rampe ed ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;

s - modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;

t - modeste ridefinizioni dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purchè non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;

u - riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parti di esse.

3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali), sono da considerarsi interventi di

manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra, in particolare, la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- passerelle a sostegno di tubazioni, purchè interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

4. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche, si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione degli impianti ed attrezzature in genere, necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

5. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici (art. 10, L.R. 23.10.2009, n° 4 e ss.mm.ii.)

5. Gli altri interventi di manutenzione straordinaria, che non ricadono nella casistica del 5° comma, sono soggetti a denuncia di inizio di attività (D.I.A.), completata da dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici.

6. In tutti i casi, prima dell'inizio degli interventi, l'interessato, anche per via telematica, informa l'A.C. dell'avvio dei lavori, comunicando eventualmente gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie, ai sensi delle normative di settore.

Art. 31.3.1 - Opere equiparate alla manutenzione straordinaria

Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione di cancelli e recinzioni;
- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purchè non superino l'altezza di metri 2,00;
- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici, ai sensi del regolamento edilizio comunale;
- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a

cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;

- la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, purchè con le caratteristiche riportate nel R.E.;

- le opere necessarie per adeguare gli edifici esistenti alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 31.4 - Restauro e risanamento conservativo : definizione - (I.3)

1. Restauro e risanamento conservativo è ogni intervento limitato alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Negli interventi, che comportino la sostituzione di elementi costitutivi, debbono essere impiegati materiali uguali a quelli originali, salvo l'impiego di materiali diversi per evidenti ragioni di consolidamento statico e di funzionalità.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente. Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o superficie lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia e salvo i disposti della L.R. n° 4/2009 e s.m.i.

4. Sono ammesse, pertanto, le seguenti opere:

a) consolidamento e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (muri, scale, volte, balconi, coperture, ecc.);

b) rimozione di superfetazioni o manomissioni all'impianto architettonico che ne alterino la natura originaria;

c) il restauro o il ripristino delle fronti interne ed esterne;

d) la ricostruzione di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

e) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale;

f) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

g) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificarne la posizione o la quota degli elementi strutturali, se ed in quanto necessari al ripristino di una corretta formulazione tipologica, quali murature portanti, sia interne sia esterne, solai con volte, scale, tetti, con ripristino del manto di copertura originario;

h) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari alle funzioni compatibili nel rispetto dell'impianto originario.

5. Sono fatte salve altre diverse definizioni di restauro e/o risanamento conservativo presenti nelle N.T.A. di piani attuativi pubblici già vigenti.

Art. 31.5 - Ristrutturazione edilizia : definizione - (I.4)

1. Ristrutturazione edilizia è ogni intervento tendente a trasformare gli

organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume della sagoma, dei prospetti o delle superfici ovvero, limitatamente agli immobili compresi nella zona A, comportino mutamento della destinazione d'uso.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la modifica e la sostituzione di tutte le strutture interne dell'edificio, senza aumento delle sup. utili preesistenti.

3. Detto intervento consente, qualora siano richieste dalle condizioni della costruzione su cui quest'ultimo deve esser effettuato, demolizioni di parti pericolanti ovvero modificazioni planimetriche, semprechè le stesse non determinino un aumento del volume e dell'altezza.

4. Per ristrutturazione si deve intendere anche la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, sempre che non si tratti di edificio soggetto alle disposizioni contenute nel D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii., fatte salve le sole innovazioni per l'adeguamento alla normativa tecnica sulle costruzioni.

5. Per ristrutturazione guidata si deve intendere ogni intervento che segue norme specifiche di dettaglio contenute in uno strumento urbanistico attuativo. Si veda il successivo art. 94.

Art. 31.6 - Ristrutturazione urbanistica : definizione - (I.5)

Ristrutturazione urbanistica è ogni intervento tendente a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 31.7 - Ricostruzione edilizia : definizione - (I.6)

Ricostruzione è ogni intervento tendente alla riedificazione di una costruzione demolita. Tale riedificazione deve essere realizzata mediante l'impiego di materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nell'assoluto rispetto dello stato di fatto sia planimetrico, sia altimetrico, sia architettonico, sia decorativo. Questo tipo di intervento è ammesso solo nel caso in cui la statica della costruzione preesistente sia compromessa al punto da non consentire il recupero della medesima attraverso risanamenti conservativi o ristrutturazioni.

Art. 31.8 - Sopraelevazione - (I.7)

Sono gli interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

Art. 31.9 - Ampliamento - (I.8)

Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

Art. 31.10 - Interventi di nuova costruzione - (I.9)

Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti, riferiti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti.

Art. 31.11 - Demolizione totale o parziale - (I.10)

Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

Art. 31.12 - Nuova urbanizzazione - (I.11)

Sono gli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuove costruzioni su aree non utilizzate in precedenza.

Art. 31.13 - Opere interne - (I.12)

Sono gli interventi realizzati nelle costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il RE vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate come "A", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 della L.R. 23/85).

Art. 31.14 - Mutamenti di destinazioni d'uso - (I.13)

1. La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari deve essere sempre obbligatoriamente indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia nei piani urbanistici attuativi.

2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili tra le diverse categorie urbanistiche individuate dal P.U.C., qualora in contrasto con le prescrizioni di zona ed anche se effettuata senza opere, è vietata.

3. In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso conforme alle norme di zona, con o senza opere, è subordinato al reperimento dei parcheggi previsti nel R.E.

4. Il cambio di destinazione d'uso trova disciplina nell'art. 11 della L.R. n° 23/'85 e nell'art. 14 della legge 17.02.1992, n° 179.

5. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a titolo abilitativo nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs n° 42/2004 e s.m.i. o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate nel P.U.C.

6. Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dalle norme regionali o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dal R.E. e dalle presenti N.T.A., salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

7. Con autorizzazione, previa deliberazione del C.C., sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che, per le loro particolari caratteristiche, siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

8. Nei casi non previsti dai precedenti commi, i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio all'A.C. di una denuncia inizio attività.

9. In tutte le sottozone residenziali A e nel centro matrice, i mutamenti di destinazioni d'uso, anche senza la esecuzione di opere edilizie, devono essere autorizzati.

ART. 32
MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI
OBBLIGO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi anche le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:

- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, e comunque l'accumulo o l'asestamento di materiali solidi di qualunque genere se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie inedificata;

- l'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria e, comunque, l'abbattimento delle piante da sughero, così come definite dalla L.R. 09.02.94, n° 4 sulla sughericoltura, e di piante di olivo aventi più di 50 anni;

- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave autorizzate.

2. Alberi e piante posti a dimora, in esecuzione di titolo abilitativo, devono essere mantenuti a cura del proprietario nella loro consistenza, anche mediante le sostituzioni eventualmente necessarie. La modifica alla sistemazione delle aree di pertinenza deve essere assentita da atto concessorio o autorizzativo.

3. Gli interventi di modifica allo stato dei luoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia, ai sensi del vigente R.E., salvo quanto indicato al precedente articolo 31.1.

ART. 33

MANCATA DETERMINAZIONE SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE (CONCESSIONE) DA PARTE DELL'A.C.

AI SENSI DELL'ART. 4, L.R. 01.07.1991, N° 20

1. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza relativa al permesso di costruire (concessione edilizia) o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, l'A.C. non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita l'A.C. a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita l'A.C.

4. Ove fosse carente la legislazione regionale, si intende richiamato l'art. 4 della legge 04.12.1993, n° 493, così come modificato dalle vigenti leggi.

ART. 34

SILENZIO - ASSENSO PER OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 23/85, le opere, soggette ad autorizzazione, possono essere effettivamente realizzate, decorso il termine di sessanta giorni, dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dall'A.C. al richiedente, e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose o immobili con pregi artistici e paesaggistici (D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.).

Vige - pertanto - il "silenzio-assenso".

TITOLO III
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 35
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: FUNZIONE.

Gli indici o parametri edilizi ed urbanistici fissano i limiti entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

INDICI URBANISTICI

ART. 36
SUPERFICIE TERRITORIALE (St in mq)

1. Per superficie territoriale s'intende la superficie delle zone perimetrate dallo strumento urbanistico generale.

2. Detta superficie va misurata su tutta l'area retinata o campita nella cartografia del P.U.C., eventualmente al netto della viabilità principale di piano (senza retinatura) e comprende sia la sup. fondiaria che le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per l'uso pubblico.

3. Al parametro di cui al I comma del presente articolo vanno applicati gli indici territoriali.

ART. 37
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I.f.t. in mc/mq)

1. L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie territoriale, calcolata ai sensi del pregresso art. 36. Detto indice si applica in tutti gli strumenti di attuazione del P.U.C.

2. L'i.f.t. è il rapporto tra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in mc e la sup. territoriale del comparto (St), espressa in mq.

ART. 38
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf in mq)

1. In caso di intervento urbanistico preventivo, la superficie fondiaria è quella parte di superficie territoriale, di cui all'art. 36 delle presenti norme, al netto delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree di sedime della viabilità e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in genere al pubblico uso, nonché degli standards (aree S1, S2, S3 e S4I).

2. Nell'ipotesi considerata nel comma che precede, la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

3. Detti lotti costituiscono la superficie minima di intervento, di cui al successivo art. 39.

4. In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con le zone indicate nelle planimetrie dello strumento urbanistico generale, per la sola parte retinata.

5. Nelle zone agricole, a confine con viabilità avente la relativa fascia di rispetto (AR6), per superficie fondiaria si intende tutta quella calcolabile fino al confine catastale della strada esistente o all'indicazione grafica della strada di progetto o esistente.

6. Alla sup. fondiaria vanno applicati gli indici fondiari. Solo in caso di cessione gratuita e volontaria di aree private necessarie per l'allargamento di strade o di parcheggi pubblici o per standards urbanistici, la superficie fondiaria può calcolarsi sulla base di quella originaria con accurata dimostrazione grafica della situazione.

ART. 39

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm in mq)

Superficie minima di intervento è quella la cui area ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero è la superficie indicata come superficie minima di intervento dal P.U.C.

ART. 40

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (I.f.f. in mc/mq)

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria, così come definita dall'art. 36 delle presenti norme.

2. L'indice in esame si applica sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

3. L'i.f.f. costituisce il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in mc e la sup. fondiaria riferita al comparto (Sf), espressa in mq.

ART. 41

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

1. Costituisce il rapporto tra la massima superficie utile (Su) espressa in mq e la sup. territoriale (St) anch'essa espressa in mq.

ART. 42

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

1. Costituisce il rapporto tra la massima sup. utile (Su) espressa in mq e la sup. fondiaria (Sf) anch'essa espressa in mq.

INDICI EDILIZI

ART. 43

SUPERFICIE UTILE (Su in mq)

La superficie utile (Su) rappresenta la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);

b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dal P.U.C.;

c) dei balconi e terrazze scoperti; dei balconi e terrazze coperti e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00, misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;

d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;

e) delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili, la Su è calcolata con riferimento al perimetro esterno delle strutture o al perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

ART. 44

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su in mq)

1. Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

2. E' compresa nel calcolo la superficie degli armadi a muro.

3. Deve essere obbligatoriamente indicata negli elaborati grafici dei progetti sottoposti ad esame della A.C.

ART. 45

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr in mq)

1. Per superfici non residenziali (Snr) si intendono le superfici per servizi ed accessori, specificate come segue, e misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

2. Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) - cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) - autorimesse singole o collettive;
- c) - androni di ingresso e porticati liberi;
- d) - logge e balconi.

ART. 46

SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc in mq)

AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali (Snr) destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Sc+60% Snr).

ART. 47

SUPERFICIE ABITABILE (Sa in mq)

1. Per superficie abitabile si intende la superficie totale delle stanze (vani utili), esclusa la superficie non residenziale.

ART. 48

SUPERFICIE COPERTA (Sc in mq)

1. Superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione di:

- scale esterne,
- balconi,
- aggetti in genere, cornicioni, gronde di sporgenza non superiore a mt 1.50,
- parti dell'edificio completamente sotterranee,
- piscine e vasche all'aperto,
- serre (in zona agricola).

2. La superficie coperta dei piani interrati o seminterrati non può, in ogni caso, superare di oltre il 20% la superficie coperta dell'edificio sovrastante, computando nel calcolo anche gli eventuali volumi tecnici, fatti salvi i casi di applicabilità della legge 24.03.1989, n° 122 sui parcheggi e quanto previsto nelle zone E.

3. Si vedano anche i successivi artt. 57 e 59.

4. I porticati, le verande coperte, le tettoie, le logge coperte, le altane e opere similari partecipano al calcolo della superficie coperta e la loro superficie netta coperta non potrà superare il 20% (venti per cento) della sup. coperta del piano cui si riferisce la pertinenza ammessa.

ART. 49

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Q in mq/mq)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in mq/mq, tra l'area della superficie coperta di cui all'art. 48 delle presenti norme e l'area della superficie fondiaria di cui al precedente art. 38.

Nel calcolo del rapporto di copertura massimo, non si tiene conto della superficie del piano seminterrato o interrato, purchè compreso nei limiti dell'art. precedente.

ART. 50

INDICE DI PIANTUMAZIONE (n°/ha)

1. E' dato dal rapporto tra piante di alto fusto per ogni ettaro di zona verde.

2. Per piante di alto fusto, le presenti N.T.A. intendono piante di altezza non inferiore ai mt. 2+2,5, con diametro non inferiore a cm. 10, misurato a mt. 1.00 dal suolo (colletto).

ART. 51

ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI UNA COSTRUZIONE (Hf in ml)

1. L'altezza del fronte di una costruzione è il segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura con il piano di campagna naturale o col piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;

b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

2. Nel caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.

3. Possono superare l'altezza massima, i volumi tecnici purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili e realizzati con soluzioni formalmente progettate (canne fumarie, torrini ascensori, ecc.).

4. Ai soli fini dell'altezza massima, non vengono conteggiati i piani seminterrati o interrati, purchè realizzati nel rispetto della normativa prevista dalle presenti N.T.A.

5. Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di metri 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purchè di altezza non superiore a metri 1,00;
- i volumi tecnici.

6. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato.

ART. 52

ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO (Hm in ml)

L'altezza massima del fabbricato è quella della fronte più alta.

ART. 53

SUPERFICIE LORDA ABITABILE (SLA in mq)

1. Per superficie lorda abitabile di un edificio si intende la somma di tutte le superfici orizzontali dei piani fuori terra, incluse le murature perimetrali fino ad uno spessore convenzionale pari a cm. 30, e con la sola esclusione di:

- vani ascensore di uso comune condominiale;
- autorimesse pertinenziali, interrato o seminterrato, in edifici condominiali;
- cantine interrato di altezza netta interna non superiore a m. 2,40;
- sottotetti non abitabili e non autonomamente utilizzabili, che siano di pertinenza ed accessori diretti ad unità residenziali ubicate nell'edificio e a condizione che rispettino tutti i requisiti stabiliti dal R.E.;
- balconi e logge aperte (max 1.50 m);
- androni d'ingresso, scale, atrii e porticati se ad uso comune condominiale;
- locali comuni condominiali adibiti a servizi tecnici ed impianti tecnologici del fabbricato, purchè siano vincolati a tale destinazione da specifiche indicazioni progettuali in sede di procedimento abilitativo e da atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11, legge 241/90, allegato all'istanza o denuncia afferente il titolo abilitativo;
- porticati di uso pubblico, purchè questi siano vincolati a tale destinazione da specifiche indicazioni progettuali in sede di procedimento abilitativo e da atto di vincolo perpetuo di destinazione, registrato e trascritto.

ART. 54

DENSITA' EDILIZIA

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie, rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti insediabili è individuato sulla base delle caratteristiche e preesistenze insediative delle singole zone e/o isolati.

In assenza di dimostrazione di una diversa capacità insediativa, il numero degli abitanti insediabili è calcolato secondo il parametro di 100 mc ad abitante, per le zone B e C e di 60 mc ad abitante per le zone F.

Il suddetto rapporto fra le diverse funzioni della volumetria residenziale può essere diversamente fissato dal PUC con riferimento alle singole zone e sottozone.

ART. 55

ALLINEAMENTI STRADALI

1. Gli allineamenti, previsti dal P.U.C., rappresentano un limite all'edificazione rispetto a:

- una strada;
- un qualsiasi spazio pubblico;
- una cortina di edifici da realizzare o esistenti.

2. Le indicazioni di nuova viabilità stradale comportano anche la presenza, anche se non indicata graficamente, delle fasce di rispetto (AR6), di larghezza pari a quella prevista dalla normativa generale vigente.

ART. 56
NORME SULLA PERMEABILITA' DEI SUOLI

1. Il P.U.C. recepisce integralmente le direttive regionali in materia di permeabilità dei suoli urbanizzati, i criteri e le modalità di salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, anche con incentivi di tipo fiscale a cura dell'Amm/ne Comunale, attraverso:

- a) la predisposizione di misure atte a verificare la qualità e l'efficienza delle reti di distribuzione idrica anche attraverso il monitoraggio dei consumi;
- b) la individuazione di standard ottimali di riferimento per i consumi di acqua potabile e per gli scarichi immessi nella rete fognaria e i relativi sistemi di controllo;
- c) la promozione dell'utilizzo di tecniche di depurazione naturale;
- d) l'utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie;
- e) l'obbligo di realizzazione di rete fognaria separata (acque bianche e acque meteoriche) in tutte le zone di trasformazione urbanistica;
- f) il rispetto di un limite alla percentuale di terreno che può essere impermeabilizzato (vedi successivamente).

2. Negli interventi di nuova costruzione, è previsto, salvo motivata e circostanziata richiesta di esclusione specificamente assentita dal Comune, l'utilizzo delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi.

3. Le sistemazioni esterne agli interventi devono prevedere una copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore" nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e la permeabilità della zona, come specificato negli articoli successivi.

Art. 56.1 - Superficie permeabile

1. E' definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

2. Si considera permeabile il terreno nudo ovvero pavimentato con ghiaia sciolta o con speciali elementi traforati o alveolati (ad es. masselli tipo "Garden").

3. Ove, in seguito agli interventi previsti dalle presenti Norme, la superficie del suolo, non occupato da costruzioni interrato o fuori terra, divenga inferiore al 40% di quella del lotto, essa deve essere mantenuta o resa permeabile mediante demolizione o sostituzione di manti impermeabili esistenti.

4. La superficie permeabile del lotto non può scendere, dopo ampliamenti o nuove aggiunte, al di sotto del 30% dell'intera superficie.

5. Percentuali inferiori sono ammesse nelle situazioni dove l'impermeabilità del suolo è determinata dalla presenza di:

- preesistenti costruzioni fuori terra o interrate;
- preesistenti pavimentazioni bianche in macadam;
- preesistenti pavimentazioni in lastre naturali o cementizie prive di sottofondo in calcestruzzo.

6. Nelle zone C, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dal presente articolo, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m, pedonali ma non carrabili purchè inghiaiiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Art. 56.2 - Spazi permeabili e a verde privato

1. La superficie fondiaria (nelle zone diverse dalle zone A e B) pertinente all'intervento, deve essere lasciata a verde privato totalmente permeabile per almeno il 30%.

2. A tal fine, gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale:

pavimentazioni forate, ghiaia, ecc. comunque fornite di drenaggi:	+ 20%
Solaio con soprastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo;	+ 40%
Solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva):	+ 60%
Solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea):	+ 80%

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione di fabbricati con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.

Ad esempio, su un lotto di mq 1000 di superficie fondiaria, si dovrà prevedere:

- 300 mq (30%) di superficie permeabile.

La superficie permeabile verrà conteggiata con il coefficiente 1 se realizzata con terra priva di pavimentazione (e quindi 300 mq).

Negli altri casi (ad esempio se si usano pavimentazioni alveolari con coeff. di permeabilità di più del 20%) si dovrà realizzare una superficie aumentata del 20% e, quindi, 360 mq, se si usa un solaio con soprastante terreno (+40%) e, quindi, 420 mq, ecc.

Nelle zone consolidate e già edificate la norma si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente per assolvere le funzioni di ombreggiamento, schermatura, filtro e miglioramento microclimatico in genere.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie totalmente permeabile deve essere, comunque, in quantità tale da garantire lo smaltimento delle acque per processi lenti nel terreno; in quest'ultimo caso, come in tutti i casi di suolo già edificato, la presente norma ha carattere di indirizzo ma deve essere soddisfatta nella misura più ampia possibile.

La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione urbanistica.

Le alberature, nell'ambiente urbano, devono osservare la seguente distanza minima dal confine:

- 1 m per gli alberi di alto fusto;
- 0,5 m per gli alberi non di alto fusto,

e, comunque, le norme del Codice Civile.

ART. 57
CALCOLO DEI VOLUMI

1 - I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio, all'intersezione con il muro perimetrale, ed il piano di campagna e di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede sul prospetto strada, sempre che la copertura dell'edificio sia piana o che il tetto abbia una pendenza inferiore al 35% e che la sua linea d'imposta non sia superiore ai 30 cm. rispetto all'estradosso del sottotetto.

2 - Qualora il tetto abbia pendenza maggiore del 35%, al volume computato secondo le modalità del punto 1), va aggiunto tutto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

3 - Nell'ipotesi di pendenze inferiori al 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti in piani ideali con pendenze del 35%, non si computa il volume sottotetto anche nel caso di tetti sfalsati, a falde asimmetriche, a capanna, a padiglione ed in genere in tutti i casi, salvo quando le due falde differiscano meno di un terzo della lunghezza della falda maggiore.

4 - I volumi dei piani interrati o seminterrati, così come questi definiti nel R.E. e ammessi dalla normativa delle singole zone, non sono computati soltanto se adibiti a cantine, depositi non commerciali, locali caldaie, autoclavi e simili, box, garage, locali di sgombero e simili e, comunque, adibite ad abitazione, salvo normativa più restrittiva riportata nella disciplina delle singole sottozone.

Nel caso di destinazione ad abitazione, attività artigianali, laboratori, depositi commerciali, studi professionali e simili, il loro volume va conteggiato per la parte emergente dal piano di campagna o di sistemazione, salvo quanto previsto da norme di piani attuativi.

5 - La superficie coperta dei piani interrati o seminterrati non può superare, nelle zone A, B, C, D, F e G, del 20% la sup. coperta dell'edificio sovrastante. Nelle zone E dovrà essere contenuta nella sagoma dell'edificio.

6 - Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della applicazione degli indici urbanistici, i porticati, tettoie, le logge e verande, purchè aventi almeno due pareti aperte, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale si realizza la pertinenza.

7 - Sono parimenti esclusi dal computo i volumi tecnici strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie, vano scala al di sopra delle linee di gronda, ecc.) e a consentirne l'ingresso.

8 - In base al comma 7, art. 13 del D.P.R. 24.7.1996, n° 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici", nei soli interventi di recupero, gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici di sollevamento non sono computabili ai fini della volumetria utile.

9 - Nelle zone agricole, nel solo ambito delle volumetrie aziendali tipiche (quali stalle, porcilaie, capannoni per la conservazione delle derrate agricole o per l'allevamento del bestiame), è consentito, anche in assenza di struttura orizzontale, non computare il volume compreso tra la pendenza delle falde e la linea ideale orizzontale congiungente le linee di gronda.

ART. 58
CALCOLO DEI VOLUMI LIMITATAMENTE AI CASI DI AUMENTO
DEGLI SPESSORI DEI TAMPONAMENTI PERIMETRALI
E DEGLI ORIZZONTAMENTI
PER IL PERSEGUIMENTO DI MAGGIORI LIVELLI DI COIBENTAZIONE
TERMO ACUSTICA O DI INERZIA TERMICA

1. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere

soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm., non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

2. Le norme del precedente comma si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

3. I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per l'ottenimento di autorizzazione o concessione edilizia o, comunque, aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni o esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni del presente articolo, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nei commi 1 e 2, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme.

4. Alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi di coloro che intendono avvalersi del presente articolo deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e dei particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.

5. Le parti di volume e di copertura, determinate esclusivamente dal maggior spessore di cui ai commi 1 e 2, non vengono considerate nemmeno ai fini dei conteggi degli oneri di permesso di costruire o autorizzazione.

6. Nel caso di norme regionali o nazionali, relative al bonus sugli spessori più favorevoli di quelli indicati al comma 1, si applicheranno tali valori.

ART. 59

PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI NELLE ZONE B

1. Nelle sole zone B, potrà essere consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati senza limitazione di altezza e di numero ed estesi all'intera superficie fondiaria del lotto, purchè destinati ad autorimessa pubblica o privata e vincolati perpetuamente a tale destinazione con atto giuridicamente valido, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

2. La cubatura non verrà computata ai fini degli indici di edificabilità.

3. La parte, che ricade all'esterno della proiezione del fabbricato principale in elevazione, dovrà avere la copertura sistemata a verde attrezzato e l'elaborato progettuale dovrà contenere adeguati dettagli delle sistemazioni previste e la dimostrazione delle norme sulla permeabilità dei terreni.

4. Le regole sui seminterrati e interrati possono essere più restrittive a seconda delle diverse norme differenziate a seconda delle sottozone del P.U.C.

ART. 60

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

Art. 60.1 - Superficie minima degli spazi di sosta nelle nuove costruzioni

1 - Ai sensi della legge n° 122/'89 e successive modificazioni, viene stabilito che, nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale, le aree di pertinenza delle stesse devono riservare spazi per i parcheggi nella misura di

almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione fuori terra.

2 - I posti macchina possono essere realizzati con la semplice messa a disposizione dell'area scoperta o con volumi.

3 - Gli spazi necessari, sia alla sosta che alla manovra e all'accesso al parcheggio, si devono considerare "spazi per parcheggi".

4 - I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di metri 3,00 x 5,50 utili.

5 - Il numero dei posti macchina è calcolato in proporzione alla superficie utile netta di progetto sulla base degli standards sopra stabiliti; ove il calcolo dei posti macchina non dia un numero intero, l'arrotondamento è fatto all'unità superiore.

6 - Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini, nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purchè individuate nelle sue immediate vicinanze, non ancora utilizzate ai fini urbanistici, giudicate idonee dalla A.C. e vincolate perpetuamente a tale destinazione con atto giuridicamente valido, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Art. 60.2 - Parcheggi per insediamenti di carattere terziario e commerciale

1. Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale e per le attività terziarie in genere (studi e uffici pubblici o privati), da realizzare nelle zone C, D e G, va effettuata la previsione di aree per spazi pubblici, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi, in rapporto di 80 mq. per 100 mq. di sup. lorda di pavimento degli edifici da realizzare.

2. La suddetta superficie è da intendersi come aggiuntiva rispetto a quella destinata a parcheggi privati.

3. Determinata la sup. lorda di pavimento degli edifici (data dalla sup. degli uffici, dei locali commerciali, ecc.) si calcola la sup. globale di parcheggio che è comprensiva degli spazi di manovra e viabilità interni all'area destinata a parcheggio.

4. Nelle zone urbanistiche "D" e "G" deve essere garantita una dotazione di superfici destinate a parcheggio privato non inferiore a mq 15 ogni 100 mc di volume fuori terra.

Art. 60.3 - Parcheggi in deroga

1. La legge n. 122/1989 ha aumentato l'entità dei parcheggi, portandola a un mq. per ogni 10 mc. di costruzione e ha previsto, all'art. 9, la possibilità, per gli edifici esistenti, di destinare spazi per parcheggio anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

2. La deroga, di cui all'art. 9 della legge n° 122/'89, si applica agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, in quanto la disposizione in esame non fa alcun riferimento a limitazioni temporali, sempre che, ovviamente, non venga superata la nuova entità di un mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

3. La deroga fondamentale concerne i parametri edilizi (e cioè volume, altezze, rapporto di copertura), nonché la destinazione di uso e la distanza dai confini, limitatamente alla realizzazione degli spazi necessari a raggiungere la maggiore superficie prevista per i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

ART. 61

ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE

L'altezza della costruzione è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi fissati nel precedente art. 47.

ART. 62

NUMERO DEI PIANI

Ove esiste quest'indicazione, s'intende il numero dei piani fuori terra, compresi gli eventuali piani in attico, con esclusione dei piani interrati o seminterrati, purchè realizzati secondo le indicazioni delle presenti N.T.A.

ART. 63

DISTANZA DEI CONFINI (Dc) - APERTURA FINESTRE

1. Per le distanze dei fabbricati dai confini si rimanda alle norme di cui al R.E. e alle disposizioni per ciascuna zona omogenea previste dalle presenti N.T.A.

2. Nelle zone urbanistiche "A" e "B", nelle aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, in quanto contenute in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica valutata inaccettabile dall'A.C., il comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

3. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee "A" e "B", è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle indicate per le singole sottozone, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ART. 64

DISTACCO TRA GLI EDIFICI (Df)

Per la definizione di distacco tra gli edifici si rimanda alle norme di cui al R.E.

ART. 65

VINCOLO DELL'AREA UTILIZZATA PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA DELLE COSTRUZIONI

1. Il calcolo dei volumi edificabili in un lotto è condotto applicando l'indice fondiario stabilito dalle N.T.A. all'area, oggetto dell'intervento richiesto.

2. L'area, individuata così, resta vincolata per il suddetto volume.

ART. 66

CONDIZIONI ESSENZIALI DI EDIFICABILITA'

1. Sono condizioni essenziali di edificabilità:

- 1) l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria;
- 2) l'esistenza di programmi di opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi nel successivo triennio, da parte del comune;
- 3) l'impegno, da parte dei richiedenti il permesso di costruire o autorizzazione di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, contemporaneamente alle costruzioni, oggetto del permesso di costruire o autorizzazione.

2. Per le condizioni essenziali di edificabilità nelle zone agricole (E) ed in quelle di salvaguardia, si rinvia agli articoli delle presenti N.T.A. per tali zone.

TITOLO IV

ART. 67

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della L. 29.9.1964, n° 847, così come modificato dall'art. 44, L. 22.10.1971, n° 865, le seguenti:

- A - Urbanizzazione primaria;

- 1) strade residenziali o al servizio delle zone oggetto del piano attuativo;
- 2) spazi di sosta e di parcheggio;
- 3) percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- 4) piste ciclabili;
- 5) fognature separate e gli impianti di depurazione ove non avvenga il recapito alla fognatura comunale;
- 6) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- 7) pubblica illuminazione;
- 8) rete idrica;
- 9) spazi di verde attrezzato;
- 10) opere e interventi di cui alla legge 24/03/1989, n° 122;
- 11) impianti cimiteriali (art. 26/bis, legge 28/2/90, n° 38);
- 12) cavedi multiservizi e condotte per il passaggio delle reti di telecomunicazioni (art. 1, D. Leg. 27.12.01, n° 301);
- 13) rete telefonica e infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici;
- 14) antenne per stazione radio base di telefonia mobile (art. 86, D. Leg. n° 259/2003).

2. Sono, altresì, opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

- B - Urbanizzazione secondaria;

- 1) asili nido e scuole materne;
- 2) scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (art. 17, L. n° 67/1988);
- 3) mercati di quartiere;
- 4) delegazioni comunali;
- 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 6) impianti sportivi di quartiere;
- 7) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- 8) aree verdi di quartiere;
- 9) opere, costruzioni, impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi (art. 17 bis della legge 29.10.1987, n° 441);
- 10) urbanizzazioni generali comprendenti allacciamenti ai pubblici servizi e infrastrutture indotte a carattere generale;
- 11) antenne per stazione radio base di telefonia mobile (art. 86, D. Leg. n° 259/2003).

ART. 68

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti, nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo - sociale, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. 24.7.1996, n° 503 (abbattimento delle barriere architettoniche).

Gli edifici pubblici e privati dovranno essere progettati nel rispetto della legge 09.01.1989, n° 13, del D.M. 14.06.1989, n° 236, della L.R. 30.08.1991, n° 32 e del suo regolamento sul superamento delle barriere architettoniche, nonché secondo quanto indicato dall'art. 24 della legge 05.02.1992, n° 104.

Inoltre, si richiama il rispetto delle norme dell'art. 5 della L.R. 30/08/1991, n° 32: "Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche", che, in particolare, assoggetta a disciplina normativa:

- a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità e quelli di carattere artistico, storico, culturale;
- b) gli edifici di uso residenziale abitativo;
- c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonchè ad attività commerciali e del settore terziario;
- d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonchè parcheggi;
- e) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
- f) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti, ecc.

Ai sensi dell'art. 1 della legge 09.01.1989, n° 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal D.M. 14.06.1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

La progettazione deve, comunque, prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, di un professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della legge n° 13/'89.

Le opere, di cui all'art. 2 della legge n° 13/'89, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui, tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

ART. 69

CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE GRATUITE

Gli oneri di urbanizzazione e quelli per il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 1, comma 1, D.Lgs. n° 99/2004 e dell'art. 2135 del Codice Civile.
- b) per gli interventi definibili di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, semprechè gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio o mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con

il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relative alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela ambientale e artistico-storica.

Qualora venga mutata, nei dieci anni della ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui alla lettera a) del presente articolo, l'esenzione viene meno.

ART. 70

PERMESSI DI COSTRUIRE (CONCESSIONI EDILIZIE) PER LE QUALI SONO DOVUTI SOLO GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il titolare il permesso di costruire (concessionario) non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

- a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L. 28.1.1977, n° 10;
- b) permessi di costruire riguardanti immobili dello Stato.

ART. 71

CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE AI SENSI DELLA LEGGE N° 10/'77 (ora D.P.R. n° 380/2001)

Ai fini dell'applicazione delle tabelle parametriche regionali, relative agli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge n° 10/'77 e del D.A. 31.1.1978, n° 70, il Comune di Sedini è da classificare nella classe III B (popolazione massima insediabile prevista dallo strumento urbanistico da 2000 a 5000 ab).

ART. 72

ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nelle zone omogenee soggette all'obbligo di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite interamente dal lottizzante e, nelle zone E, dal concessionario.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovranno essere corrisposti all'atto della stipula della convenzione nelle zone soggette all'obbligo di lottizzazione e all'atto del rilascio della concessione in tutti gli altri casi.

Di conseguenza, i singoli permessi di costruire nelle zone, in attuazione di piani di lottizzazione convenzionata, sono soggetti alla sola corresponsione della eventuale quota relativa al costo di costruzione.

Per quanto riguarda le zone agricole e quelle "speciali" (zone G e opere relative a punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare in zone E) l'Amministrazione Comunale dovrà, in seguito all'esame del progetto allegato all'istanza del permesso di costruire, per i soggetti non esenti ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n° 380/2001, determinare le opere di urbanizzazione necessarie.

Dovranno, in ogni caso, essere assicurati:

- a) l'accessibilità veicolare al fondo;

b) l'approvvigionamento idrico con documentazione probante il soddisfacimento delle quantità necessarie, distinguendone l'uso potabile e l'uso agricolo ovvero industriale;

c) l'allaccio a margine del fondo dell'energia elettrica ovvero la installazione di fonti alternative di energie, salvo i piccoli depositi e i vani d'appoggio o locali di supporto ad attività, che non comportino l'uso dell'energia elettrica;

d) idoneo impianto di depurazione e di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere che dovrà avvenire interamente all'interno del fondo e, nel caso di consorzi, all'interno dell'area consortile.

Il concessionario deve obbligarsi a realizzare direttamente a suo totale carico, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, le opere di cui sopra, eccettuate quelle esistenti purchè abbiano caratteristiche e dimensioni adeguate.

ART. 73

ONERI DI CUI ALL'ART. 16, D.P.R. n° 380/2001 NEI CASI DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. La trasformazione del sottotetto in locali abitabili determinando, di fatto, un ampliamento della cubatura autorizzata è da considerarsi un incremento della cubatura abitabile.

2. Ciò comporta la revoca delle eventuali agevolazioni o esenzioni tributarie o del regime, riferito al D.P.R. n° 380/2001.

3. Il recupero dei sottotetti, nel rispetto della normativa regionale vigente, comporta il pagamento degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 nella misura stabilita dall'A.C.

4. Quanto sopra si applica anche per altri mutamenti di destinazioni d'uso che comportino un diverso calcolo degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001.

ART. 74

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI PIANI SEMINTERRATI, PIANI PILOTIS E LOCALI AL PIANO TERRA

1. Il recupero, ai fini abitativi, di piani e locali seminterrati, in piani a pilotis o in piani terra, nel rispetto della normativa regionale vigente, comporta il pagamento degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 nella misura stabilita dall'A.C.

ART. 75

REPERIMENTO SPAZI AGGIUNTIVI PER IL PARCHEGGIO O LORO MONETIZZAZIONE

1. Gli interventi di cui ai precedenti artt. 73 e 74 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.

2. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadri, gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio.

ART. 76

**PERMESSI DI COSTRUIRE (CONCESSIONI EDILIZIE) SOGGETTE AD UN REGIME SPECIALE
PER QUANTO ATTIENE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E/O AI COSTI DI COSTRUZIONE
(ART. 19, D.P.R. n° 380/2001)**

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

2. L'incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale, in base a parametri definiti dalla R.A.S. oppure secondo quanto disposto dal D.P.R. n° 380/2001.

3. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nel presente articolo, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 17 del D.P.R. n° 380/2001, venga comunque modificata nei dieci (10) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per il permesso di costruire è dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

ART. 77

PERMESSO DI COSTRUZIONE (CONCESSIONE) O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN DEROGA

1. L'applicabilità della deroga alle normative del R.E. e delle N.T.A. allegate al P.U.C., è limitata "ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", intendendosi per edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di interesse pubblico (come ad esempio, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.) e per edifici ed impianti di interesse pubblico quelli che indipendentemente dalle qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di interesse generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc. (ad esempio conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, ecc.).

2. Nella relazione allegata al progetto, dovranno essere contenuti gli elementi dai quali si desume la qualifica di edificio pubblico o di interesse pubblico.

3. Il C.C. non può esercitare il potere di deroga per modificare le destinazioni di zona e quindi per modificare il P.U.C.

4. Il permesso di costruire o l'autorizzazione, in deroga agli strumenti urbanistici generali, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa delibera del C.C., nel rispetto, comunque, delle disposizioni contenute nel D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

5. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 07.08.1990, n° 241 e s.m.i.

6. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente:

- i limiti di densità edilizia,
- i limiti di altezza,
- i limiti di distanza tra i fabbricati, di cui alle norme di attuazione di altri strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 4, 5 e 6 del D.A.

20.12.1983, n° 2266/U.

ART. 78

VINCOLO DI NON EDIFICABILITA' - REGISTRO FONDIARIO

1. Il Comune è obbligato a dotarsi di un registro fondiario (anche in formato digitale) sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati, di un planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2. La trasmissione delle modifiche fondiarie, riportate nel suddetto registro, sarà effettuata dal Comune, a spese dei soggetti titolari dei fondi, alla Conservatoria per la registrazione nel Pubblico Registro Immobiliare.

TITOLO V
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

L'ASSETTO AMBIENTALE

ART. 79
NORME DI CARATTERE GENERALE

L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) a abiotico (geologico e geomorfologico) con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio, ai geositi, ai fenomeni carsici, al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione integrata correlata agli elementi storici della presenza umana.

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni, come individuati nella cartografia del P.U.C.:

- a) grotte e caverne, falesie calcaree e effusive, con forme di pregio;
- b) zone umide e territori contermini compresi in una fascia di 300 m. dalla riva;
- c) fiumi, torrenti e relative sponde;
- d) praterie e formazioni steppiche;
- e) territori coperti da boschi, ancorché percorsi da incendi.

Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi in maniera tale da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropica.

ART. 80
COMPONENTI DEL PAESAGGIO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'assetto ambientale è costituito dalle seguenti componenti di paesaggio:

- 1) aree naturali;
- 2) aree seminaturali;
- 3) aree agro-forestali.

Il P.U.C. distingue e tutela le seguenti aree:

- a) aree a forte acclività con pendenza >40%;
- b) aree di interesse forestale già tutelate;
- c) aree di ulteriore interesse naturalistico (valle del Silanis);
- d) aree di recupero ambientale;
- e) aree di pericolosità geomorfologica e/o idraulica;
- f) aree sottoposte a vincolo PAI o similare.

ART. 81
AREE NATURALI - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Sono le aree che dipendono, per il mantenimento dell'attuale stato, dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi e autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.

Tra le aree naturali si annoverano:

- falesie,
- aree rocciose e di cresta,
- grotte e caverne,
- creste montuose,
- zone umide temporanee,
- sistemi fluviali e relative formazioni riparali,
- ginepreti delle montagne calcaree,
- leccete e formazioni forestali in struttura climacica o subclimacica; macchia foresta e garighe,
- formazioni steppiche ad ampelodesma, sufficientemente integre.

2. Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

- a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- b) nei complessi forestali, le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali.

ART. 82

AREE SEMINATURALI - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Le aree seminaturali sono formazioni simili alle aree naturali e sub naturali, ma ne differiscono per la struttura, per lo stadio dinamico e per il grado di evoluzione complessivo.

Sono in generale caratterizzate da una utilizzazione agro-silvo-pastorale estensiva con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.

Tra le aree naturali si annoverano:

- a) boschi naturali,
- b) ginepreti,
- c) pascoli arborati,
- d) macchie,
- e) garighe,
- f) praterie di pianura,
- g) laghi e invasi di origine artificiale,
- h) fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate,
- i) grotte soggette a fruizione turistica,
- j) aree ad utilizzazione agro-silvo-pastorale estensiva.

2. Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi inerenti lo sfruttamento regolamentato agro-silvo-pastorale dei terreni e di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

Nelle aree boschive sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- d) rimboschimenti con specie non autoctone.

3. Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

4. Nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, quali quelle perimetrate dai progetti speciali di Lu Littigheddu e della valle del Silanis, Conca Niedda, S. Pancrazio, sono vietati:

- a) gli elettrodotti in una fascia contigua di 500 mt, che comportino un

rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. n. 23/1998);

- b) impianti per la produzione di energie rinnovabili.

Nei sistemi fluviali e nelle fasce laterali e rivierasche sono vietati:

- a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;
- b) opere di rimboschimento con ecotipi non autoctoni;
- c) le cave di caolino, bentonite e minerali simili, salvo che il C.C. non approvi progetti che dimostrino la compatibilità dell'iniziativa con i vantaggi socio-economici per la popolazione.

5. Nelle aree già forestate con specie non autoctone dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone.

ART. 83

AREE A FORTE ACCLIVITA' - DISCIPLINA INTERVENTI

1. Nelle aree a forte acclività, come individuate nella cartografia di P.U.C., con pendenza superiore al 40%, sono esclusi gli interventi di nuova edificazione o, comunque, tutte le trasformazioni che possano modificare l'equilibrio geomorfologico o idrogeologico, ivi compresa l'aratura.

2. Tali aree possono, tuttavia, costituire superficie aziendale da computare nei progetti di miglioramento fondiario, pur essendo da considerare ambiti di conservazione.

3. Queste aree comprendono territori classificati E5, con particolare struttura geomorfologica che ne limita severamente qualsiasi utilizzazione.

TITOLO V
ZONIZZAZIONE

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 84
TIPI DI ZONA

1. Il P.U.C. divide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z0), ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U:

1. EDIFICATO URBANO

- ZONA A: centro di antica e prima formazione (ambiti di conservazione)
- ZONA B: espansioni fino agli anni '50
(ambiti di completamento edilizio, riqualificazione e conferma)
- ZONA C: espansioni recenti e nuove espansioni (ambiti di nuovo intervento).

2. ZONE PRODUTTIVE

- ZONA D: insediamenti produttivi
- ZONA E: zone destinate all'agricoltura

3. AREE SPECIALI

- ZONA F: zone per gli insediamenti turistici
- ZONA G: aree speciali, grandi attrezzature di servizio pubblico per sport, cultura, sanità, ecc.

4. AREE DI SALVAGUARDIA E DI STANDARD

- ZONA H: salvaguardia territoriale, ambientale e paesaggistica
- ZONA S: standard urbanistici.

5. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE (strade, mobilità dolce, ecc.)

2. Il P.U.C. prevede la combinazione di diverse destinazioni d'uso compatibili nelle varie zone territoriali omogenee.

ART. 85
DESTINAZIONI DI ZONE E SALVAGUARDIA

Le destinazioni di zona non rientrano nelle ipotesi di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968, n° 1187 e, pertanto, non perdono efficacia dopo 5 anni dalla approvazione del P.U.C., anche se non confermate da strumento attuativo.

ART. 86
NORME TRANSITORIE NELLE MORE DELLA VARIANTE AL PAI
PER LE AREE A RISCHIO E PERICOLOSITA' DI FRANA (Rg e Hg)
E A RISCHIO PIENA (Hi e Ri) PREVISTE DAL PAI
O DAGLI STUDI DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA - GEOTECNICA E IDRAULICA

Gli interventi, ricadenti in aree a pericolosità Hg e Hi e di rischio Rg e Ri, sono quelli ammessi dalle specifiche norme riferite ai diversi gradi di pericolosità e riportati negli articoli finali delle presenti N.T.A.

ART. 87
NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO
DAL RISCHIO DI INCENDIO

1. In considerazione della valenza paesistico-ambientale del P.U.C. e delle particolari situazioni locali, vengono considerate norme recepite integralmente dalle presenti N.T.A. le seguenti disposizioni, in parte estrapolate dalle leggi:

- legge 01.03.75, n° 47: "Norme integrative per la difesa dei boschi dagli incendi".

- legge 29.10.93, n° 428: "Conversione in legge, con modificazioni del D.L. 30.08.93, n° 332, recante disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette".

- legge n° 353/2000: "Leggi quadro sugli incendi boschivi".

2. Nelle zone, i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo, fino all'approvazione dei piani di cui all'art. 1 della legge n° 47/'75.

3. Tali zone non possono, comunque, avere una destinazione diversa da quella in atto prima dell'incendio.

4. E' fatto obbligo all'A.C. di compilare e trasmettere, entro il mese di ottobre di ogni anno, alla R.A.S. ed al Ministero dell'Ambiente, una planimetria, in adeguata scala, del territorio comunale percorso dal fuoco; in tale territorio non sono consentite destinazioni d'uso, diverse da quelle in atto prima dell'incendio, per almeno dieci anni. In tutti gli atti di compravendita di aree ed immobili ricadenti nei territori sopra indicati, deve essere espressamente richiamato, pena la nullità dell'atto, il suddetto vincolo.

5. E' da considerarsi recepito a tutti gli effetti il Piano comunale di protezione civile e il piano di interfaccia degli incendi boschivi e i sovraordinati piani intercomunali o provinciali.

ART. 88
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPATTO ACUSTICO

1. I progetti, sottoposti a valutazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della L. 26.10.1995, n. 447, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate e dei criteri e delle linee guida regionali, nonché in base al Piano di zonizzazione acustica comunale.

2. Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1, ovvero su richiesta del comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

b) strade di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.L.vo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;

c) discoteche, locali di ritrovo e similari;

d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

e) impianti sportivi e ricreativi;

3. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali, prossimi alle opere di cui al comma 2.

4. Le domande per il rilascio di permesso di costruire, relative a nuovi impianti e infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di titolo abilitativo all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

5. La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera l) della legge n° 447/'95, con le modalità di cui alle norme vigenti al momento della domanda.

6. La domanda di titolo abilitativo all'esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente articolo, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) della legge n° 447/'95, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore, causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio tecnico comunale o al SUAP - a seconda dei casi -, ai fini del rilascio del relativo nullaosta.

7. Si richiama la delibera di G.R. n° 30/9 dell'8.7.2005 e le linee guida regionali 14.11.2008, parte IV.

8. Particolare cura sarà posta nel rispetto delle normative sull'inquinamento acustico ed, in particolare, dei "Criteri e linee guida sull'inquinamento acustico" (Delibera G.R. n° 30/9 dell'8.7.2005), delle norme UNI 9432:2008 "Acustica - Determinazione del livello di esposizione personale al rumore nell'ambiente di lavoro" e delle norme UNI 11367 "Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera", pubblicate il 22 luglio 2010.

9. Il Comune non è dotato, attualmente, di un Piano di classificazione acustica del territorio comunale, elaborato nel rispetto delle Linee guida per la predisposizione dei Piani di classificazione acustica dei territori comunali approvate dalla R.A.S.

10. La fattibilità delle trasformazioni urbanistico - edilizie previste nel P.U.C. dovrà essere verificata rispetto alle prescrizioni contenute nel futuro Piano di Classificazione acustica del territorio comunale, con riferimento alla specifica zonizzazione prevista nel Piano stesso.

ART. 89

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE
DEGLI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI**

1. Il Comune può essere dotato di un Piano Comunale di localizzazione degli impianti per la rete telefonica mobile; il Piano ha lo scopo di fornire l'Amministrazione di strumenti per il controllo e la gestione dello sviluppo delle infrastrutture per la rete telefonica mobile, attraverso la possibilità di denegare la loro installazione a patto di una opportuna indicazione di siti alternativi disponibili che rispondano alle necessità di copertura del servizio.

2. Gli impianti di telecomunicazione e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di apparati ed impianti trasmissivi facenti parte di una rete di telefonia, semprechè siano esercitati dallo Stato o dai Concessionari per i servizi concessi ad uso pubblico, hanno carattere di pubblica utilità, come espressamente disposto dal 1° comma dell'art. 231 del D.P.R. 29 marzo 1973 n. 156.

3. Le stazioni radio base e le antenne necessarie per assicurare il servizio di telefonia mobile cellulare si configurano come opere accessorie occorrenti per la funzionalità degli impianti di telecomunicazione.

4. I suddetti impianti devono ritenersi non collocabili nelle sottozone H1, H2 e H3 e nelle aree di rispetto AR1, AR2, AR3 e AR4.

5. Le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici, con potenza inferiore a 20 W, sono soggette sotto il profilo urbanistico a principi di carattere generale che vedono tralicci e antenne soggette ad assenso autorizzativo.

CAPO II

ART. 90

INDIVIDUAZIONE COMPLESSI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARTISTICO-CULTURALE

1. Nelle tavole grafiche sono individuati puntualmente i complessi di interesse storico-culturale, così come richiesto al punto h, art. 19, L.R. n° 45/'89, nonché i beni paesaggistici e identitari come indicati nel mosaico dei beni culturali allegato al P.U.C.

2. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico tutelate ai sensi dell'articolo 136 del D. leg. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.;
- b) le zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m, del D. Leg. 22.01.2004, n. 42 e successive modificazioni;
- c) le aree indicate nell'art. 142 del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.;
- d) gli immobili e le aree tipizzati, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nell'Allegato 3, sottoposti a tutela dal P.P.R., ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. i, del D. Leg. 22.01.2004, n. 42 e successive modificazioni e precisamente:

- aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale (beni paesaggistici),

- aree caratterizzate da insediamenti storici, quali il centro di primo impianto e antica formazione (centro matrice).

3. Rientrano nell'assetto territoriale storico culturale le categorie dei beni identitari di cui all'art. 5 delle N.T.A. del P.P.R. e nell'Allegato 3 del P.P.R.

4. Rientrano, altresì, tra le aree soggette alla tutela di legge:

- a) quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previsto dal R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;
- b) quelle sottoposte a vincoli dal PAI;
- c) le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.

Si intendono qui riportati i beni tutelati così come indicati nel mosaico regionale dei beni culturali, approvato con D.G.R. n° 23/14 in data 16.04.2008, così come modificati e integrati dal mosaico dei beni storico culturali del P.U.C., a seguito di processo di copianificazione con il M.I.B.A.C. e la R.A.S.

ART. 91

ZONE RESIDENZIALI

1. Le zone residenziali sono quelle destinate prevalentemente alle abitazioni e servizi connessi. Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento al precedente art. 9:

d.0 - abitazioni e servizi strettamente connessi;

d.1 - uffici e studi professionali pubblici e privati, att. terziarie in genere (d.1.1, d.1.2, d.1.4);

d.2 - esercizi commerciali purchè in armonia con le disposizioni comunali e regionali in materia di commercio;

d.2.1 - esercizi commerciali al minuto di vicinato;

d.2.2 - pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione alimenti e bevande;

d.2.8 - centro commerciale naturale;

d.2.9 - artigianato di servizio, ecc.;

d.3 - esercizi pubblici ed attrezz. collettive, purchè in armonia con le disposizioni della legge n° 447/'95: "Legge quadro sull'inquinamento acustico", quali:

d.3.1 - attività ricettive alberghiere, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E., albergo diffuso

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili

d.3.3 - circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, ecc.

d.3.4 - cinema, teatri, musei, ecc.;

d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale;

d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo, sale da ballo e locali similari;

d.3.8 - strutture ricettive extralberghiere;

d.3.8.1 - esercizi di affittacamere

d.3.8.2 - attività ricettive in esercizi di ristorazione

d.3.8.3 - attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast

d.3.8.4 - unità abitative ammobiliate ad uso turistico

d.3.8.5 - strutture ricettive - residenziali

d.3.8.6 - case per ferie - case vacanze

d.4.1 - laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, sedi di attività non moleste e inquinanti, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, rispettando i limiti fissati per le zone B, dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.'91 e con emissioni di fumo poco significative o ridotte, ai sensi del D.P.R. 25.7.91 (G.U. n° 175 del 27.7.91) e - comunque - delle norme vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo.

d.6.1 - depositi e magazzini e similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;

d.10 - attrezzature per l'assistenza e la sanità;

d.12 - stazioni di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio, purchè con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purchè la rumorosità non superi i limiti fissati per le zone B, dall'art. 6 del D.P.C.M. 01.03.1991: "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", nel rispetto delle disposizioni della legge 26.10.1995, n° 447: "Legge quadro sull'inquinamento acustico". Sono esclusi i distributori di carburante nelle zone residenziali.

2. Il C.C. può consentire, con regolare delibera, destinazioni diverse da quelle indicate, purchè compatibili con il tessuto urbanistico-edilizio al contorno.

3. Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, pollai, macelli privati, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale.

4. Nelle zone residenziali, il P.U.C.:

a) classifica le aree secondo le destinazioni d'uso, stabilendo i limiti massimi di altezza, distanze e densità;

b) recepisce i perimetri di tutela integrale e condizionata dei beni culturali;

c) individua le aree destinate agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati all'istruzione, alle attività collettive, al verde pubblico, ai parcheggi e all'edilizia sociale;

d) individua i perimetri all'interno dei quali è necessaria l'adozione di un piano attuativo (intervento urbanistico preventivo) secondo le leggi vigenti o di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;

e) individua i perimetri nei quali è necessario la rivitalizzazione o la ricostruzione dei tessuti urbanistico - edilizi degradati e marginali, prevedendo i relativi interventi, con le previsioni dei servizi necessari anche in aree limitrofe (ristrutturazione urbanistica);

5. Le zone residenziali si dividono nelle seguenti sottozone (come più

avanti specificato):

A - centro storico (centro di antica e prima formazione);

B - Ambiti di completamento, di trasformazione e di riqualificazione

B1.1 - sottozona di completamento intensiva (espansione fino agli anni '50 - ambito di conferma);

B2.1 - sottozona di completamento (espansione successiva agli anni 50);

B2.2 - sottozona di completamento periferico.

C - Ambiti di nuovo intervento (zone di espansione)

C1.1 - sottozona d'espansione residenziale pubblica (167) (ex C1 vigente P.U.C.);

C1.2 - sottozona d'espansione residenziale convenzionate o in fase di convenzionamento (ex C2 vigente P.U.C.);

C1.3 - sottozona d'espansione residenziale con P.R.U. (ex legge n° 23/85);

C3 - sottozona d'espansione in programma

6. Tutte le zone residenziali, così come perimetrate nelle tavole grafiche, si intendono, fin dal momento dell'adozione delle presenti N.T.A., incluse come zone per il recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi delle leggi n° 457/'78 (ora D.P.R. n° 380/2001) e dell'art. 34 della L.R. n° 23/'85.

ART. 92

NORME PARTICOLARI IN DEROGA PER ABITAZIONI CON DISABILI GRAVI

1. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 2/2007, modificata dalla L.R. n° 23/2008, al fine di assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi, negli edifici ricompresi nelle zone A, con apposito studio particolareggiato dell'intervento e nelle restanti zone omogenee di cui al D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi funzionali di ampliamento volumetrico realizzati in aderenza agli edifici esistenti, per un massimo di 120 mc.

2. La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere corredata di:

- a) una certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non emendabile ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modifiche, della persona ivi residente;
- b) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto;
- c) il progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

2 bis. Le indicazioni normative, relative ai perimetri di tutela contenuti nel Mosaico dei Beni Storico-Culturali, che ricadono all'interno del centro di antica e prima formazione, sono recepite dalle presenti N.T.A..

3. All'atto del rilascio del titolo abilitativo sulle nuove volumetrie, è istituito un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

4. L'istruttoria delle pratiche, relative all'esecuzione delle opere previste dal presente articolo, riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre normali pratiche edilizie.

5. L'istanza deve, comunque, ottenere riscontro entro 60 giorni dalla sua presentazione, trascorsi i quali si intende favorevolmente accolta.

ART. 93

ZONA OMOGENEA A (Centro di antica e prima formazione)

1. Comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo. Comprende il centro matrice così come oggetto di ripermimetrazione con l'ufficio del Piano Regionale, regolarmente approvata con delibera di C.C. e verifica di conformità del P.P. (approvato con delibera di C.C. n° 2 del 30.01.2001) e verificato con successiva determinazione del D.G. del Servizio Pianificazione della R.A.S. n° 2741 del 21.11.2008.

2. La zona A comprende il centro storico, dotato di P.P., già perimetrato come zona A nel precedente strumento urbanistico generale e con rilevanti tracce dell'originario impianto storico - urbanistico e architettonico.

3. Si tratta di zone quasi totalmente edificate, nelle quali, solo raramente, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale nel quale potranno essere attuati i progetti esecutivi per il recupero e riuso, previsti dalla normativa regionale.

4. Gli interventi in questa zona devono essere disciplinati da appositi piani particolareggiati o piani di recupero (P. di R.) o strumenti attuativi similari.

5. Interventi in presenza di P. di R. (Housing sociale)

La tipologia dell'intervento, nell'ambito di P. di R., deve privilegiare la domanda di alloggi possibilmente riconducibili alla tipologia dell'habitat edilizio preesistente e deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti. Sono possibili anche interventi di housing sociale e iniziative inquadrate nel Piano nazionale di edilizia abitativa.

6. I P. di R., riguardanti zone classificate "A", sono soggetti alla verifica di coerenza regionale, qualora prevedano mutamenti dei rapporti preesistenti nelle destinazioni d'uso.

7. I proprietari di immobili, situati all'interno delle aree soggette a piani di recupero, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, possono partecipare all'attuazione anche parziale del piano di recupero; in tal caso, la partecipazione deve essere regolamentata attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune.

8. Interventi in assenza di Piano Attuativo.

In assenza di P.P., per gli interventi di ristrutturazione, di restauro e risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

9. Per le nuove costruzioni e le sopraelevazioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio di zona o, comunque, quello indicato dal piano attuativo.

10. Per quanto riguarda le altezze massime dei fabbricati e la distanza tra pareti prospicienti, le stesse devono essere conformi all'art. 5 del D.A. n. 2266/83, relativamente alla zona A e alle norme del R.E.

11. Nelle zone omogenee A, prive di strumento attuativo vigente, gli interventi di demolizione, nonché quelli di ricostruzione, sono subordinati alla redazione di un piano attuativo, esteso almeno all'intero isolato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 20/'91.

Tale piano può essere anche un P. di R. e presentato su iniziativa del proprietario di un immobile o di più proprietari.

12. Interventi in corso

Gli interventi edilizi, in corso all'atto della prima adozione del presente P.U.C. da parte del C.C., potranno essere proseguiti e portati a termine sulla base del permesso di costruire o autorizzazione vigente a tale data.

13. Potranno essere concesse soltanto varianti che non modifichino la volumetria e/o il rapporto di copertura, già assentito.

14. Nel caso di redazione di nuovo strumento attuativo o di aggiornamento dell'esistente, la pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà, tra l'altro:

- riportare i beni sottoposti a vincoli ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i. e già contenuti nel database dei beni tutelati (Mosaico dei beni storico - culturali) allegato al P.U.C.;
- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la rivitalizzazione dell'ambiente ed il riuso degli edifici;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo;
- adeguare le norme alle prescrizioni della relazione istruttoria allegata alla Determinazione n° 2741/DG del 21.11.2008.

ART. 94

RISTRUTTURAZIONE GUIDATA NEL CENTRO MATRICE

Nel processo di verifica della coerenza del P.P. della zona A, in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano (2008), sono stati individuati i seguenti edifici da assoggettare a "ristrutturazione guidata mantenendo il disegno originario con utilizzo dei materiali, tecniche costruttive ed elementi decorativi tipici della tradizione".

Si riportano gli edifici con il relativo numero di scheda del P.P. (vedere tav. I.11):

- COMPARTO 1: tutti gli edifici
- COMPARTO 2: tutti gli edifici
- COMPARTO 3: tutti gli edifici tranne i nn. 31, 32, 39, 40, 43
(lotti 4, 5, 12, 13, 16)
- COMPARTO 4: tutto tranne i nn. 58, 61, 64, 65 (lotti 11, 14, 17 e 18)
- COMPARTO 5: tutti gli edifici
- COMPARTO 6: tutti gli edifici tranne i nn. 74, 82 (lotti 2, 10)
- COMPARTO 7: tutti gli edifici tranne il n. 88 (lotto 3)
- COMPARTO 8: tutti gli edifici tranne i nn. 90, 91 (lotti 2, 3)
- COMPARTO 9: tutti gli edifici tranne il n. 92 (lotto 1)
- COMPARTO 10: tutti gli edifici tranne i nn. 95, 105 bis (lotti 1, 12)
- COMPARTO 11: tutti gli edifici tranne i nn. 106, 107, 108, 109, 110, 111
(lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6)
- COMPARTO 12: tutti gli edifici
- COMPARTO 13: tutti gli edifici tranne il n. 120 (lotto 8)
- COMPARTO 14: tutti gli edifici tranne i nn. 125, 129 (lotti 5 e 9)
- COMPARTO 15: tutti gli edifici tranne i nn. 147, 148 (lotti 18 e 19)
- COMPARTO 16: tutti gli edifici tranne i nn. 149, 150, 155 (lotti 1, 2, 7)
- COMPARTO 17: tutti gli edifici
- COMPARTO 18: tutti gli edifici tranne i nn. 166, 169 (lotti 4, 7)
- COMPARTO 19: tutti gli edifici tranne i nn. 172, 173, 174, 175, 176, 179, 180, 181, 188 (lotti 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10)
- COMPARTO 20: tutti gli edifici tranne i nn. 189, 193, 195, 200
(lotti 1, 5, 7, 12)
- COMPARTO 21: tutti gli edifici tranne i nn. 202, 204 (lotti 2, 4)
- COMPARTO 22: tutti gli edifici tranne i nn. 206, 207 (lotti 1, 2)
- COMPARTO 23: tutti gli edifici tranne il n. 208 (lotto 1)
- COMPARTO 24: tutti gli edifici tranne il n. 221 (lotto 3)
- COMPARTO 25: tutti gli edifici tranne i n. 228, 234, 236 (lotti 1, 7, 9)
- COMPARTO 26: tutti gli edifici tranne i nn. 239, 240, 241, 242, 244

- (lotti 1, 2, 3, 4 e 6)
- COMPARTO 27: tutti gli edifici tranne i nn. 251, 254, 255 (lotti 5, 8, 9)
- COMPARTO 28: tutti gli edifici
- COMPARTO 29: tutti gli edifici
- COMPARTO 30: tutti gli edifici tranne i nn. 275, 276 (lotti 3, 4)
- COMPARTO 31: tutti gli edifici tranne il n. 284 (lotto 12)
- COMPARTO 32: tutti gli edifici
- COMPARTO 33: tutti gli edifici tranne il n. 288 (lotto 3)
- COMPARTO 34: tutti gli edifici tranne i nn. 289, 291 (lotti 1, 3)
- COMPARTO 35: tutti gli edifici tranne il n. 294 (lotto 1).

ART. 95

NORME SUGLI INTERVENTI PER LA ZONA A

- a) per gli edifici anteriori al 1950, gli interventi di "Ristrutturazione" ovvero di "Ristrutturazione Guidata", comportanti modifiche dell'aspetto esteriore dovranno essere limitati ai fabbricati che non hanno conservato le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie o ai fabbricati di cui al punto b), purchè tali interventi siano finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, in modo tale da ottimizzare l'inserimento del fabbricato nel contesto storico di riferimento;
- b) gli interventi di sopraelevazione guidata o di ampliamento planivolumetrico guidato e vincolato, relativi ad edifici anteriori al 1950, dovranno essere limitati ai casi di:
- edifici classificati come "monocellule";
 - edifici che presentino altezze e superfici utili insufficienti in base ai requisiti di abitabilità stabiliti dalle norme igienico-sanitarie vigenti;
 - edifici privi di carattere compiuto;
 - edifici estremamente degradati e privi di elementi architettonici di rilievo in cui le possibilità di intervento possono essere incentivo per il recupero;
 - edifici con aggiunte o manomissioni tali da non consentire la lettura del vecchio impianto, in evidente contrasto con i caratteri tipologici e formali del contesto edilizio storico circostante, subordinatamente alle demolizioni e/o alle altre modifiche necessarie per restituire riconoscibilità all'organismo originario;
- c) gli interventi di ampliamento planivolumetrico guidato e vincolato e gli interventi di trasformabilità non dovranno comunque interessare cortili, giardini o altri spazi vuoti di pertinenza di edifici storici o originariamente annessi a tali edifici, in conformità all'art. 52, comma 4, NTA del PPR;
- d) sui manufatti e sui vani accessori ubicati nei cortili retrostanti gli edifici di interesse storico anteriori al 1950, non rientranti nei casi indicati al precedente punto b) (monocellule, edifici inabitabili, edifici privi di carattere compiuto, ecc.), è prevista la ristrutturazione, l'accorpamento, ovvero la ricomposizione, dei volumi esistenti, se legittimamente edificati, in armonia con le tipologie del fabbricato principale e nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive del medesimo, senza incrementi volumetrici; qualora tali manufatti si configurino come superfetazioni incongrue rispetto all'edificio principale, e siano privi di qualsiasi valenza storica, se ne prevede la demolizione;
- e) nelle sopraelevazioni dovrà essere prestata particolare attenzione e sensibilità alla conservazione delle visuali pubbliche verso monumenti, edifici pubblici o privati di particolare pregio storico architettonico o

beni identitari, che non dovranno essere occultati o mortificati con interventi edilizi in contrasto con le loro peculiarità;

- f) fatta eccezione per i casi di urgenza ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità, da accertarsi a cura degli enti competenti, le demolizioni degli edifici o "ruderi" anteriori al 1950, che conservano interesse architettonico e ambientale, dovranno essere subordinate alla predisposizione di apposita Relazione tecnica, redatta da un professionista abilitato, che analizzi le condizioni statiche dei manufatti e attesti l'impossibilità del recupero con le usuali tecniche di restauro e la necessità della demolizione; i nuovi edifici dovranno essere ricostruiti in coerenza con l'assetto storico e con l'abaco delle tipologie tradizionali locali; limitatamente ai ruderi di edifici di interesse storico-culturale che non rientrino nei casi di cui alla lettera b), dovranno essere rispettati l'impianto e le forme originarie;
- g) per gli edifici classificati come ruderi, anteriori al 1950, fatto salvo quanto prescritto al punto precedente (nel caso sia consentita la demolizione), gli interventi di "ricostruzione guidata" dovranno rispettare l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, in coerenza con l'abaco tipologico del P.P.; le sopraelevazioni o gli ampliamenti di tali edifici, se previste dal P.P., dovranno essere limitate agli edifici che rientrino tra casi previsti al precedente punto b) (monocellule, edifici inabitabili, edifici privi di carattere compiuto ecc.), purchè tali opere non siano in contrasto con l'altezza e la tipologia degli edifici circostanti e con le altre prescrizioni della presente determinazione;
- h) preventivamente alla realizzazione di interventi di ristrutturazione o di rifacimento interni al centro storico relativi a spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze e arredo urbano, alla riorganizzazione degli impianti a rete, alle insegne e alle indicazioni pubblicitarie, dovranno essere predisposti studi generali, ovvero progetti esecutivi, da sottoporre alla valutazione delle Amministrazioni competenti al rilascio delle necessarie autorizzazioni;
- i) per gli edifici di carattere storico dovrà escludersi l'utilizzo di infissi in PVC o in alluminio, anche effetto legno, fatti salvi gli interventi pubblici o di interesse pubblico che si distinguano per l'elevata qualità architettonica; negli altri casi (edifici privi di carattere storico), comunque nel rispetto della specifica disciplina dettata dal P.P., la possibilità dell'uso di tali materiali dovrà essere valutata in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, tenendo conto dei caratteri dell'immobile interessato e delle qualità tecniche ed estetiche dell'infisso prescelto, di cui dovrà essere fornita documentazione tecnica atta a dimostrarne la compatibilità con il contesto;
- j) dovrà essere sempre evitata l'installazione di impianti tecnologici privati quali antenne, condizionatori, pannelli solari e fotovoltaici, parabole satellitari, ecc., prospettanti sulla pubblica via o visibili dai luoghi pubblici;
- k) è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici di tipo integrato, purchè la loro superficie non sia superiore al 50% della superficie della falda su cui sono collocati, nonché l'utilizzo, su tutta la superficie, di "tegole foto catalitiche" o soluzioni similari.

ART. 96

NORME EDILIZIE SUI SINGOLI ELEMENTI PER I FABBRICATI IN ZONA A

Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero

degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

In particolare, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati gli archi e le volte e tutti gli elementi identitari.

Le presenti norme sono da applicare solo se più restrittive di quelle contenute nel P.P. della zona A.

a) Tetti

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole marsigliesi o del tipo coppo color cotto, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

La pendenza delle falde non potrà superare quella presente nei fabbricati limitrofi, senza considerare quelli ove siano state effettuate superfetazioni successive.

E' vietato l'uso di lamiere metalliche, lastre ondulate colorate o grigie di qualsiasi materiale.

E' consentita l'eliminazione di elementi di copertura in cemento amianto.

b) Aperture esterne

Qualora, nell'edificio esistente, siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzato, evitando l'aggiunta di piattabande orizzontali e/o la demolizione degli archi.

E' permesso, per ricavare posti auto o simili, purchè con idonea soluzione architettonica, superare quanto detto sopra, unicamente una volta per ogni edificio.

In ogni progetto, dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono installare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

c) Tinteggiature, pitture e intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto, non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare.

Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente.

d) Conduitture aeree

Le conduitture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

In caso di rifacimento di linee aeree, l'A.C. può dettare speciali cautele o ordinare l'interramento dei cavi all'ente gestore del servizio (ENEL, TELECOM, ecc.).

e) Comignoli e canne fumarie

E' vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni o interni, tubi o condotti di scarico, che dovranno essere interni al fabbricato.

I terminali dovranno essere in laterizio o cemento pressato, con esclusione di elementi in lamiera.

f) Impianti tecnologici

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o sui terrazzi e, comunque, in posizione esterna ai fabbricati.

g) Aggetti

Quanto previsto dal R.E., può essere derogato nel seguente modo:

- saranno consentiti aggetti anche a quote inferiori a mt. 3,50 o 4,50, rispettivamente se in presenza o in assenza di marciapiedi, purchè si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti o nei casi di dimostrata validità architettonica, sentito il parere della A.C.

h) Divieti

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

porte, gelosie, persiane e sportelli di luce superiore a m 1.00 che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezze inferiori ai mt. 3.00, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi.

i) Autorimesse

1. Nei soli interventi di nuova costruzione o che prevedano un incremento volumetrico, rispetto all'esistente, superiore al 35%, dovrà essere realizzato un posto macchina coperto o scoperto, nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e comunque di un posto macchina per singolo alloggio.

2. Stante la particolare situazione di alcune unità minime immobiliari (piccola dimensione), potrà essere consentito il reperimento delle aree per i posti macchina, di cui al precedente comma, anche in aree vicine a quelle dell'intervento, purchè le stesse siano asservite a questo con regolare vincolo notarile registrato e trascritto.

3. L'obbligo del posto macchina non sussiste in caso di trasformazione parziale o sopraelevazione, anche con aumento planivolumetrico, o di restauro e risanamento conservativo, soltanto per gli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore della legge n° 765/1967 (così come esplicitato in giurisprudenza).

4. In tutti i casi, il posto macchina può essere previsto solo se con soluzione architettonica accettabile, assentita dalla A.C., con particolare riferimento alle dimensioni e al profilo della porta di accesso.

5. E', di norma, vietata, negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, ai fini della conservazione dell'assetto tipologico del tessuto e dell'ambiente storico urbano, la modifica di destinazione d'uso di porzioni di piani terra di edifici residenziali in autorimesse, salvo che non ne venga dimostrata la necessità, con elementi validi.

6. Qualora, le dimensioni del lotto o le modalità di intervento non consentano la realizzazione dei posti macchina, la A.C. potrà derogare dalle norme di cui alla legge n° 122/'89.

7. Infatti, tali norme non si applicano agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale di recupero del patrimonio edilizio esistente.

8. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione di C.C.

l) Logge, verande, altane e elementi simili

La A.C. può esprimere parere favorevole alla chiusura, con idoneo materiale trasparente, di logge, verande ed altane, ove ravvisi l'idoneità della

soluzione architettonica e la sua congruenza rispetto all'ambiente circostante.

m) Archi e volte

E' richiesto il rispetto degli elementi non rettilinei già esistenti, fatta eccezione dei casi di instabilità statica, dimostrata in modo univoco.

La A.C. potrà, altresì, esprimere parere negativo motivato alla presentazione di progetti aventi nuovi elementi non rettilinei che non offrano motivi di validità formale e architettonica, ma costituiscono elementi fini a se stessi.

n) Elementi particolari

Vanno salvaguardati gli aspetti iconografici del centro storico, quali i percorsi, i ciottoli o altre pavimentazioni antiche in strade e cortili, portoni, inferriate, aperture di foggia storica, cancelli, recinzioni, insegne, capitelli, lunette, affreschi, decorazioni, pozzi, giardini, gradini esterni, archivolti, panche, cantine, elementi identitari e quant'altro collabori a determinare l'immagine del centro matrice.

o) Demolizioni accidentali

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

ART. 97
OPERE INCONGRUE

1. Per opere incongrue si intendono manufatti, edifici e opere materiali, di valore estetico nullo o negativo o in disarmonia con il contesto, che causano la perdita di identità del luogo, con deprezzamento della qualità anche delle zone circostanti.

2. Tali edifici o parti di edifici sono stati individuati (vedi tavola I 11) e sono qui indicati, suddivisi nelle varie zone:

A - ZONA A

N° COMPARTO	N° LOTTO	INDICAZIONI PER L'INTERVENTO
10	9 (limitatamente ad alcuni elementi)	Rifacimento facciata via Fontana
22	1	Inserimento elementi tipici edilizia locale
22	2	Inserimento elementi tipici edilizia locale
34	1	Inserimento elementi tipici edilizia locale

B - ZONA LIMITROFA ALL'ABITATO

A monte del centro storico si sono individuati:

- Complesso aziendale in reg. S. Elia, per il quale si prevede il suo trasferimento dell'attività nel P.I.P. e la riqualificazione degli immobili, anche con demolizioni e ricostruzioni;
- Complesso di annessi rurali in reg. Tre Muntiggi, via S. Elia, per i quali si prevede la loro demolizione ed il trasferimento delle attività di allevamento di bestiame di piccola taglia in aree agricole, distanti più di 500 mt dal limite delle zone territoriali A, B e C.

C - ZONA A VALLE DELL'ABITATO

Lungo la via Giardino di P. Sanna, nei pressi della Rocca, si trova una lunga schiera di garage a semplice piano terra e non intonacati esternamente.

Tale immobile rientra entro il perimetro dell'area, oggetto del progetto speciale "La Rocca", e ne viene proposta la riqualificazione (FGL 83, mapp. 7) unitamente alla via e alle aree non edificate circostanti, con progetto unitario di iniziativa pubblica.

D - LU LITTIGHEDDU

Gli edifici incongrui sono indicati nelle N.T.A. del progetto speciale.

3. Le azioni ammissibili sono quelle indicate nella L.R. 16.10.2009 "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo" e s.m.i.

4. Con la delibera di approvazione del P.U.C., gli edifici suddetti sono dichiarati espressamente incongrui.

ART. 98

OPERE DI QUALITA'

1. Per opere di qualità (ai sensi dell'art. 111 delle N.T.A. del P.P.R.) si intendono manufatti, edifici, interventi singoli o in complesso, di valore estetico elevato, realizzati da artisti o architetti di chiara fama, che propongono, in maniera riconoscibile, il linguaggio della scuola di appartenenza e valorizzano il contesto ambientale, storico, culturale o insediativo.

2. Tali opere possono essere eseguite, qualora non rispettino le indicazioni delle presenti N.T.A., solo previa delibera di approvazione del C.C. e dopo i pareri dei competenti enti di tutela.

ART. 99

VUOTI URBANI

1. Le aree inedificate (nel centro storico divenute tali a seguito di crolli o demolizioni) sono state oggetto di dettagliate valutazioni ai fini di alcuni interventi edificatori giudicati indispensabili per la necessità prioritaria di "risparmio del territorio" e per l'eliminazione di "vuoti urbani". Tali interventi di edificazione o riedificazione, nell'ottica del "risparmio del consumo del suolo o "land uptake", saranno eseguiti con "norme di costruzione guidata" sulla base dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, delle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti e con indicazioni precise riportate nelle schede dell'U.M.I. (unità minime immobiliari) nel P.P. vigente, nonché nel rispetto dei precedenti articoli 95 e 96.

2. E' prescritto il risanamento conservativo di mantenimento di ogni elemento storico-testimoniale ancora presente nell'area stessa, quale:

- pavimentazioni originarie,
- cantine con volte, cantine nella roccia,
- muri in pietra locale,
- manufatti relativi a pozzi, lavatoi, panche, ecc.,
- ogni altro manufatto di memoria storica e/o caratterizzante l'identità

dell'area,

nonché il recupero e l'eventuale potenziamento del giardino o residui di giardino nonché di elementi arborei o arbustivi, anche isolati.

3. In ogni caso, la modificazione dell'architettura degli spazi aperti, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo configurano, comunque, una modificazione allo stato dei luoghi subordinata a rilascio di idoneo titolo abilitativo.

Sono stati individuati come vuoti urbani i seguenti lotti (con riferimento al P.P. vigente) nel centro storico, come indicati nella tavola I.11:

N° COMPARTO	N° LOTTO (U.M.I.)
2	6
3	6
3	16
4	7
5	7
6	7 e 13
14	9 (parzialmente)
15	13
25	10

Vuoto urbano è rappresentato anche dall'area del cosiddetto Ortu Mannu, sita tra via La Rampa, via Vittorio Emanuele e via Nazionale, interamente in zona B1.

Alla luce delle verifiche effettuate, sono assunte le seguenti determinazioni:

a) lotti con possibilità di intervento di costruzione guidata:

N° COMPARTO P.P. zona A	N° LOTTO
2	6
3	6
3	16
4	7
6	7
19	13
25	10

b) lotti individuati come standards pubblici S3:

N° COMPARTO	N° LOTTO
5	7
6	13
23	5

c) Lotti ove non è possibile - allo stato attuale - intervenire in alcun modo per la presenza di rischio frana elevato:

N° COMPARTO	N° LOTTO
14	9
15	13

Per i vuoti urbani, di cui alla precedente lettera a) si rimanda alle norme di cui ai precedenti artt. 95 e 96 e alle risultanze della verifica di conformità del P.P. zona A (D.D.G. n° 2741/DG del 21.11.2008).

ART. 100

**ZONE DI TRASFORMAZIONE, COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO URBANO
OLTRE IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (SOTTOZONE B)**

Le sottozone B comprendono le prime espansioni del nucleo antico sorte sulle direttrici della viabilità (via Nazionale, Campizzolu, Pedru Eldi basso).

Tali aree sono caratterizzate da omogeneità del tessuto edilizio, vie in genere rettilinee, abitazioni di modeste dimensioni e aventi scarsi riferimenti all'edilizia tradizionale, anche per i numerosi interventi di ristrutturazione, ampliamento e sostituzione avvenuti negli anni.

1. La pianificazione del P.U.C. individua le seguenti sottozone:

B1 - completamento: ambito di conferma (contiguo al centro matrice) dell'edificato esistente in zone urbanisticamente saturate, vecchio centro con tessuto edilizio compatto;

B2.1 - completamento e riqualificazione urbana (ex B2 nel precedente P.U.C., denominato: completamento centro edificato);

B2.2 - completamento successivo a quello della sottozona B2.1 (ex B3 nel precedente P.U.C. : completamento periferico).

2. Le sottozone B1 di edificato urbano, originate dall'ampliamento in stretta aderenza con il centro matrice, conservano i caratteri dell'aggregato urbano compatto e sono le espansioni di esso a partire dal 1900 e fino agli anni '50.

3. A tali sottozone B1 (espansioni compiute fino agli anni '50), si sono addizionate, con successive espansioni, sempre di carattere compatto, a partire dagli anni '50 e fino agli anni '80, altre aree classificate B2, che rappresentano "espansioni da completare e/o da riqualificare".

4. Le suddette diverse classificazioni consentono di individuare meglio le specifiche normative e fare riferimento ai P.P., a suo tempo redatti, per le sottozone B.

5. Tra le destinazioni d'uso degli immobili ricadenti in zona B sono specificatamente escluse:

- attività industriali di qualsiasi tipo;
- ricoveri di animali.

ART. 101

SOTTOZONA B1

(vecchio centro con tessuto edilizio compatto)

Questa sottozona è da considerarsi il primo sviluppo urbano fuori del vecchio centro ed è stata sottoposta a strumento attuativo (P.P.), approvato con D.A. n° 1405/U in data 29.11.89.

Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 1,00$ mq/mq

b) Altezza massima: mt. 9,50 o pari alla linea di gronda degli edifici adiacenti se questa è posta ad una quota superiore

c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P. vigente oppure secondo quanto previsto dal P.P. (4,00 mc/mq).

Gli interventi edificatori dovranno seguire le indicazioni dello strumento attuativo già approvato.

d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra

e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

f) Distanza minima dai confini:

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

g) Distacco tra edifici:

la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla A.C.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

h) Sup. minima di parcheggio: ogni nuova costruzione dovrà essere dotata di posto macchina coperto o scoperto nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e, comunque, di un posto macchina singolo per alloggio.

Le autorimesse potranno essere anche interrate o seminterrate, compatibilmente con la soluzione architettonica accettabile dell'ingresso lato strada.

Qualora, le dimensioni del lotto o le modalità di intervento non consentano la realizzazione dei posti macchina, la A.C. potrà derogare dalle norme di cui ai commi precedenti.

La disciplina di cui al comma h) del presente articolo non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale di recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 50% della relativa superficie.

l) Tutte le previsioni del P.P. - salvo quelle relative agli allineamenti e alle prescrizioni di zona - sono inefficaci a seguito del decorso del termine decennale per la sua attuazione.

ART. 102

SOTTOZONA B2.1 (ex B2 del precedente P.U.C.)
(completamento centro edificato)

Questa sottozona perimetra aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi variabili, dovute allo sviluppo edilizio realizzato in aree contigue a quelle della sottozona B1.

Questa sottozona di completamento è stata sottoposta a 2 strumenti attuativi, uno approvato con D.A. n° 1405/U in data 29/11/89 e l'altro (Pedru Eldi vecchio), approvato con delibera di C.C. n° 42 del 27.6.1992. Questa sottozona può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 1,00$ mq/mq
- b) Altezza massima: mt. 9,50
- c) I.f.f. massimo : 3,00 mc/mq in assenza di P.P. oppure secondo quanto previsto dal P.P. (4,00 mc/mq).

Gli interventi edificatori dovranno seguire le indicazioni dei 2 strumenti attuativi già approvati.

- d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
- e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

- f) Distanza minima dai confini:

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

- g) Distacco tra edifici:

la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio sarà valutata con particolare attenzione dalla C.E.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

- h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc. di costruzione.

- i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

ART. 103

SOTTOZONA B2.2 (ex B3 del precedente P.U.C.)
(completamento periferico)

Questa sottozona comprende aree di completamento periferico, con aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi variabili e dovute allo sviluppo edilizio in aree contigue alla sottozona B2.1.

Tale sottozona di completamento è stata sottoposta a strumenti attuativi nel 1983 (P.P. zone B3.1 e B3.4 approvato con D.A. n° 1220/U del 4.9.1984).

Può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 0,60$ mq/mq
- b) Altezza massima: mt. 9,50
- c) I.f.f. massimo : 1,90 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto stabilito dal P.P.;
- d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra
- e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.
Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.
- f) Distanza minima dai confini:
le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.
- g) Distacco tra edifici:
la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.
- h) Sup. minima di parcheggio: nei nuovi edifici residenziali dovrà essere prevista una superficie minima scoperta o coperta, accessibile dalla via pubblica, pari a 1 mq/10 mc. di costruzione.
- i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

SEZIONE IV

ART. 104

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (zone C)
AMBITI DI NUOVO INTERVENTO

1 - Le zone residenziali classificate come zone C, sono:

a - le espansioni recenti di tipo già pianificato dell'aggregato urbano a partire dal 1985 (C1);

b - le aree, attualmente prive di opere di urbanizzazione, destinate alla nuova edificazione residenziale per effetto del fabbisogno abitativo, aree in parte confermate dalle precedenti pianificazioni e in parte di nuova individuazione per rispondere ad esigenze insediative motivate (C3).

2 - Le zone residenziali di espansione sono quelle prive opere di urbanizzazione e destinate dal P.U.C. all'espansione dell'aggregato urbano, nonché le espansioni recenti dell'edificato urbano.

3 - Queste zone sono sempre oggetto di intervento urbanistico preventivo (P. di L., piano di zona, ecc.), sulla base del quale potranno, poi, essere rilasciati singoli permessi di costruire.

4 - Nelle zone C, l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo, che deve essere redatto nell'ambito delle indicazioni grafiche risultanti dalla cartografia del P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal P.U.C.

5 - L'eventuale indicazione cartografica della rete viaria, interna alla zona C individuata dal P.U.C. e delle aree a destinazione pubblica, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità. In sede di P. di L., tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione, purchè venga accettata dall'A.C.

6 - E' sempre ammesso il mantenimento di edifici esistenti, purchè essi partecipino agli oneri derivanti dal piano di attuazione. In tal caso su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione e ricostruzione, purchè la loro cubatura sia computata nel P. di L.

7 - E' fatto divieto di procedere a qualsiasi titolo a frazionamenti, prima della approvazione del piano attuativo. Dopo tale approvazione, i frazionamenti dovranno rispettare le superfici dei lotti e le altre indicazioni grafiche del P. di L.

8 - Nelle zone C è possibile, previa delibera di C.C., variare la tipologia edilizia, il tipo, la forma ed il numero dei lotti, purchè non si modifichi la viabilità e le aree di standards.

9. Il numero degli abitanti insediabili va calcolato con il parametro di 100 mc/ab.

10. Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70 mc per la residenza;

- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;

- 10 mc per servizi pubblici.

11. Le zone residenziali di espansione C sono suddivise in due sottozone C1 e C3, a sua volta divise in comparti:

C1.1: zone residenziali pubbliche (P.E.E.P. - 167, vigente);

C1.2: zone residenziali già convenzionate o con P. di L. adottato con delibera di C.C.;

C1.3: zone residenziali con PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO (PRU) vigente (ex lege reg. n° 23/'85), nella zona di Tre Muntiggi - S. Giagu.

C3: zone residenziali d'espansione in programma (C3.1; C3.2; ecc.).

12. I comparti di zona omogenea C devono essere convenzionati entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del P.U.C.

Trascorso tale termine l'A.C. procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche attuative di perequazione urbanistica.

13. Incrementi volumetrici

Al fine di portare avanti politiche di edilizia sociale (social housing), qualora i lottizzanti si impegnino, all'atto della convenzione, alla cessione all'A.C. di standard aggiuntivi nella misura minima di ulteriori 4 mq/ab, in attuazione dei commi 258 e 259 della legge n° 244/2007 (Finanziaria nazionale 2008), consistenti in aree di servizi che siano eccedenti la dotazione minima di cui al D.A. n° 2266/U/83, verrà consentito un "surplus" di capacità edificatoria nella misura massima del 30% rispetto all'indice di fabbricabilità territoriale indicato.

14. Deve essere rispettato l'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

Sottozona C1.1 (PEEP)

1. E' quella costituita dal vigente Piano di Zona (ex legge 167 - P.E.E.P.), approvato nella sua versione attualmente vigente, con delibera di C.C. n° 23 del 28.04.1995, divenuta esecutiva (variante n° 3), variante n° 3 senza modifiche degli standards.

2. Devono essere rispettate le norme già approvate per il suddetto piano attuativo. In caso di variante allo stesso, i limiti massimi saranno quelli previsti dal D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

3. E' ammessa la realizzazione di strutture socio-assistenziali quali d.10.2 e d.10.4.

Sottozona C1.2/1 (ex C2.1)

1. E' la sottozona sita lungo la via della Madonnina nel rione Pedru Eldi, a confine con il PEEP.

Sottozona C1.2/2 (ex C2.4)

1. E' la sottozona posta tra via Ischiriguzzu e via Buloriga.

Sottozona C1.2/3 (ex C4.2)

1. E' la sottozona già convenzionata sita in via Piave.

Sottozona C1.2/4 (ex C4.1)

1. E' la sottozona posta in loc. La Mandra con accesso dalla via S. Pancrazio.

Sottozona C1.3 (PRU ex L.R. n° 23/1985)

1. E' quella perimetrata dal vigente piano attuativo denominato P.R.U. "Tre Muntiggi - S. Giagu", approvato con D.A. n° 720/SV del 24.4.1989 e redatto ai sensi della L.R. n° 23/'1985.

2. Devono essere rispettate integralmente le prescrizioni dettagliate del suddetto P.R.U. con i relativi indici urbanistici che si intendono riapprovati.

3. Questa zona C è divisa in 2 comparti distinti:

C.1.3/1 (ex C3.2) - Tre Muntiggi

C.1.3/2 (ex C3.1) - S. Giagu

4. L'area, del comparto C1.3/1 lungo via Buloriga, non edificabile può essere oggetto di utilizzo quale verde privato.

I comparti della sottozona C1 sono:

	Superficie territoriale mq	Ubicazione	Abitanti insediati N°	i.f.t. mc/mq	Volumetria massima mc
C1.1 (PEEP)	21150 (21750)*	Via A. Moro	226	1,00	22580
C1.2/1	10720	Via della Madonnina (ex C2.1)	64	0,60	6432
C1.2/2	5720	Via Ischiriguzzu - Buloriga (ex C2.4)	34	0,50	3432
C1.2/3	1745	Via Piave (ex C4.2)	9	0,50	872
C1.2/3	1745	Via Piave (ex C4.2)	9	0,50	872
C1.2/4	5000	Via S. Pancrazio (ex C4.1)	25	0,50	2500
TOTALI	81486	--	503	--	64782

(*)Superficie indicata nel PEEP originario.

Prescrizioni

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 91;

b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale : 0,60 mc/mq massimo o, come da tabella riportata

al comma 5 o come da piani attuativi approvati
If fondiario : non viene fissato preventivamente

c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70% per la residenza;

- 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, ecc.;

- 10% per servizi pubblici;

d) Rapporto massimo di copertura - $Q = 0,60$ mq/mq;

e) Altezza massima - H = mt. 7,50;

f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;

g) Deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti direzionali e commerciali;

h) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

i) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 67 delle presenti norme;

l) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.

m) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

n) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.

o) Standards urbanistici per servizi

1. Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 12 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 100 mc/ab), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.

2. L'A.C. si riserva di destinare le aree, per le dotazioni di servizi pubblici, interamente a parcheggi pubblici.

3. Le aree S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate.

4. Il comune può esercitare il potere, in sede di attuazione dei propri programmi di attuazione di edilizia pubblica, residenziale o non residenziale, di variare le destinazioni delle aree S1, S2, S3 e S4, rinunciando il lottizzante a qualsiasi pretesa in sede di stipula della convenzione.

p) Superficie minima d'intervento - I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a quella dei comparti indicati negli elaborati cartografici del P.U.C. Si richiamano, comunque, integralmente i disposti del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20, che prevede:

"Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari".

q) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate

amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

r) Spazi permeabili e a verde privato - Si richiamano le norme dell'art. 56, 56.1 e 56.2

Sottozona C3 : Zone di espansione urbana : Espansioni in programma

1. E' quella destinata alle nuove zone residenziali d'espansione, suddivise in diversi comparti, come rappresentato nelle tavole grafiche.

2. Le sottozone C3 comprendono le espansioni in programma riguardanti le aree non aventi ancora uno strumento di attuazione e aree di nuova individuazione.

3. In queste sottozone sono localizzati i futuri ampliamenti dell'abitato di Sedini, per il soddisfacimento di esigenze insediative non ancora soddisfatte.

4. Il P.U.C. individua aree che possiedono tali requisiti, localizzate e dimensionate a seguito del calcolo del fabbisogno abitativo, ritenute congrue rispetto al contesto paesaggistico e ubicate in zone adiacenti a quelle già dotate di urbanizzazioni.

5. I comparti della sottozona C3 sono:

Superficie Territoriale	Ubicazione	i.f.t. Volumetria	
		mc/mq	massima mc
C3.1 = mq 11.738	- prolungamento via A. Moro	0,30	3521
C3.2 = mq 10.558	- Tre Muntiggi est	0,30	3167
C3.3 = mq 2.113	- prolungamento via Leonardo da Vinci	0,40	845
C3.4 = mq 5.705	- via Buloriga	0,30	1712
C3.5 = mq 3.385	- S.V. S. Giovanni ovest	0,30	1016
C3.6 = mq 3.859	- S.V. S. Giovanni est	0,30	1158
C3.7 = mq 15.145	- via della Madonna	0,30	4543
Totale mq 52.503			15962

Prescrizioni

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Destinazione d'uso - Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 91;

b) Tipo edilizio - Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati;

If territoriale : 0,40 mc/mq massimo e come da tabella riportata al comma 5

If fondiario : non viene fissato preventivamente

Si veda la lettera r).

c) Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70% per la residenza;

- 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, ecc.;

- 10% per servizi pubblici;

d) Rapporto massimo di copertura - $Q = 0,50$ mq/mq;

e) Altezza massima - H = mt. 6,00;

f) Numero massimo piani - 2 fuori terra;

g) Deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti direzionali e commerciali;

h) Indice di piantumazione - pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

i) Opere di urbanizzazione primaria - si veda l'art. 67 delle presenti norme;

l) Distanza dai confini - Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distarne almeno mt. 4,00.

m) Distanze tra pareti finestrate - E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8. La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

n) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 6,00.

o) Standards urbanistici per servizi

1. Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la ubicazione delle aree, da cedere gratuitamente all'A.C., destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di 12 mq/ab (abitanti calcolati con la dotazione di 100 mc/ab), con la previsione di 1 mq/ab per i parcheggi S4.

2. L'A.C. si riserva di destinare le aree, per le dotazioni di servizi pubblici, interamente a parcheggi pubblici.

3. Le aree S1, S2 e S3 dovranno essere accorpate.

4. Il comune può esercitare il potere, in sede di attuazione dei propri programmi di attuazione di edilizia pubblica, residenziale o non residenziale, di variare le destinazioni delle aree S1, S2, S3 e S4, rinunciando il lottizzante a qualsiasi pretesa in sede di stipula della convenzione.

p) Superficie minima d'intervento - I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a quella dei comparti indicati negli elaborati cartografici del P.U.C. Si richiamano, comunque, integralmente i disposti del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991, n° 20, che prevede:

"Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari".

q) Tettoie - Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore ai 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno edificabile.

r) Alloggi sociali - Il P. di L. (per i comparti di superficie territoriale superiore a 1 ha) potrà individuare al suo interno un sub-comparto residenziale avente una superficie fondiaria, non inferiore al 20% della sup. fondiaria residenziale prevista complessivamente, da cedere gratuitamente al Comune all'atto della stipula della convenzione, in aggiunta alle superfici degli standard urbanistici per servizi (di cui al precedente punto o).

In tal caso, il P. di L. avrà una potenzialità volumetrica ulteriore pari a + 50% in più della volumetria residenziale totale prevista nel P. di L. da ripartire in parte uguali tra le abitazioni private e gli alloggi sociali.

L'A.C. potrà utilizzare tali aree per interventi di housing sociale a seguito di apposita delibera di C.C.

CAPO III

AMBITO DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO

ART. 105

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (zona D)

1. Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo

strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali (finali od intermedi) e direzionali, di servizi terziari, di produzione e di commercializzazione di beni e servizi vari, di servizi per la logistica.

Sono esclusi gli insediamenti di quelle attività di cui all'elenco per le industrie insalubri di prima o seconda classe, di cui al D.M. 05.09.1994 (S.O.G.U. n° 220 del 20.09.1994): "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.34, n° 1265" e successive modifiche e integrazioni, salvo apposita deroga da approvarsi con delibera di C.C.

2. Le zone per insediamenti produttivi si dividono in 3 (tre) sottozone:

- D.1: sottozona per attività produttive esistenti in ambito urbano, con D.1.6: sottozona attività produttive con piano attuativo pubblico vigente (P.I.P.).,
- D.2: sottozona per produzione energia da fonti rinnovabili,
- D.3.1: sottozona per nuovi insediamenti produttivi in programma

3. Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, di dimensioni tali che non si configuri come residenza, ai fini delle destinazioni d'uso ammesse dal D.A. n° 2266/U/83.

d.1.3 - Uffici pubblici a livello suburbano

d.1.4 - Banche

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione

d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso, medie strutture di vendita

d.2.3 - grandi strutture di vendita e centri commerciali

d.2.4 - artigianato di servizio

d.2.5 - punti vendita di prodotti e accessori realizzati nelle zone D

d.3 - Esercizi pubblici e attrezzature collettive

d.3.1 - d.3.2 - d.3.6

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici

d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;

e.4.3 - laboratori di ricerca e per attività produttive ad elevato contenuto di ricerca scientifica

d.5 - Industria e agro-industria

d.6 - Depositi

d.6.1 - depositi industriali

d.6.2 - depositi commerciali e artigianali.

d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca

d.11 - Attrezzature e impianti tecnologici a servizio delle aziende produttive

d.12 - Attrezzature varie (speciali).

4. In tutte le sottozone D possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito, magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari.

5. Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti, in materia di smaltimento delle acque reflue, residui organici e inorganici, di inquinamento atmosferico, acustico e del suolo.

Si richiama il rispetto della disciplina degli scarichi e dell'inquinamento atmosferico e acustico, le norme generali per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

6. Si richiama, espressamente, il rispetto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U - 1983 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

7. Ai sensi del D.P.C.M. del 28.03.1983, si considerano le sottozone D1, D3 e D4, come zone prevalentemente industriali (classe V) e la sottozona D2, come esclusivamente industriale (classe VI).

Ove, per gli insediamenti produttivi, le opere progettate prevedano nuovi scarichi che comportano allacciamento ai servizi fognari, occorre allegare una dichiarazione attestante che il ciclo produttivo non comporta scarichi liquidi e gassosi, oppure che le opere in progetto non comportano modifiche al ciclo produttivo in atto.

8. Obbligo di piano attuativo

In conformità dell'art. 3 della L.R. n° 20/91, è obbligatoria la redazione del piano attuativo per l'edificazione nelle zone D.

9. Giusta la delibera di G.R. n° 11/17 del 20.03.2007, nelle aree di insediamenti produttivi è sempre consentito l'adeguamento, la ristrutturazione impiantistico-tecnologica, la realizzazione di sistemi di sicurezza e di depurazione ed, in generale, ogni intervento comportante anche la realizzazione di volumi tecnici aggiuntivi aventi carattere strettamente funzionale al ciclo produttivo.

L'entità dei volumi tecnici può avere il limite massimo del 25% rispetto all'esistente e deve essere assolutamente connessa alla funzionalità delle opere o delle attività insediate.

10. Impianti eolici, impianti fotovoltaici, centrali solari, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER).

Si rimanda alla sovraordinata normativa regionale e alle norme specifiche del P.U.C. contenute nel R.E.

11. Autorizzazione integrata ambientale (A.I.A.)

Qualora necessaria per l'esercizio dell'attività prevista, dovrà essere richiesto all'organismo competente (SUAP, ARPAS) il rilascio di apposita autorizzazione integrale ambientale (D.Lgs. n° 59/2005).

12. Risparmio energetico

Ai fini del rilascio del permesso di costruire deve essere prevista, in ogni lotto, per fabbricati di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica minima di 5 KW.

E' obbligatorio l'uso di energia rinnovabile per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) almeno per il 50% del fabbisogno).

13. Permeabilità

Deve essere rispettato l'indice di permeabilità del 30%.

scarichi e di inquinamento atmosferico e acustico.

h) - Le aree da destinare ad attrezzature di servizio terziario, inerenti l'attività produttiva, non possono superare il 30% delle sup. utili complessive;

i) - Nel comparto D.1.2 della sottozona D1, interno al centro abitato, al fine di favorire il trasferimento delle attività presenti al di fuori dell'aggregato urbano, è prevista la trasformazione automatica in sottozona B2.1 con possibilità di ristrutturazione (senza aumenti piani volumetrici) per tutti gli utilizzi previsti nelle zone residenziali.

ART. 105.1.2 - COMPARTI D1.4 (L'Aqlioledda)

Il comparto D1.4 è caratterizzato dalla presenza, da oltre 40 anni, di piccoli insediamenti artigianali - prevalentemente di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli locali, realizzate su aree già comunali.

Stante la piccola superficie dei singoli lotti già utilizzati, sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione;
- restauro e risanamento conservativo.

Nei lotti già edificati è possibile un aumento volumetrico pari al 20% dell'esistente, con altezze max non superiori a 4,5 mt e rispetto delle distanze in base al Codice Civile.

Nei lotti non edificati è possibile l'edificazione con:

i.f.f. = 2 mc/mq;
Rc = 60%;
H max = 4,5 mt
Df = second Codice Civile

Non è ammessa la costruzione di volumi ad uso residenziale.

ART. 105.1.3 - COMPARTI D1.3 e D1.5

I comparti sono caratterizzati dalla presenza (avvenuta in assenza di PUA) di attività produttiva di imprese rispettivamente dedite a manutenzioni stradali e opere affini e ai movimenti terra, entrambe con edificazione parziale già assentita.

E' possibile ulteriore edificazione con:

- obbligo di piano attuativo convenzionato e impegno a realizzare le relative opere di urbanizzazione.

Parametri urbanistici

- i.f.t. = 1,50 mc/mq
- i.f.f. = non viene fissato
- rapporto massimo di copertura Q = 0,50 mq/mq
- altezza massima: mt 10
- distanza dai confini mt 5 o in aderenza
- rispetto dell'art. 8, D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

ART. 105.2 - SOTTOZONA D.1.6 - P.I.P.

1. In questa sottozona, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo: P.I.P. (Piano di insediamenti produttivi), già regolarmente approvato e vigente (D.C.C. n° 21 del 25.06.2010).

2. Devono essere rispettate le prescrizioni riportate nelle N.T.A. del P.I.P.

3. E' prevista la realizzazione dell'ecocentro comunale, nel rispetto delle vigenti Linee Guida Regionali.

4. Sono ammesse tutte le realizzazioni di impianti e volumi tecnologici relativi alle necessità di un APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata), così come introdotta dal D.Lgs. n° 112/1998.

5. Su delibera del C.C. può essere variata la destinazione d'uso dei lotti con la previsione anche di esercizi commerciali con superfici di vendita fino a 800 mq.

6. Parametri urbanistici P.I.P.

St = 30336 mq

Sf = 21030 mq

S4 = 500 mq

Standard di verde più ecocentro = 4928 mq

Rc = 0,60 mq/mq

i.f.t. = non viene fissato (stante i limiti sulla Rc e sull'H max)

i.f.f. = non viene fissato

Hmax = 8,00 mt

Lotto minimo = 600 mq

Superficie permeabile: non inferiore al 20% dell'intera superficie del lotto.

ART. 105.3 - SOTTOZONA D2 - AMBITI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

1. In questa sottozona le aree sono state utilizzate per un impianto industriale (parco eolico) per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo e a seguito di autorizzazione regionale.

2. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

3. Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

d.6 - Depositi

d.6.1 - depositi industriali

d.11 - Attrezzature e impianti tecnologici

(es. serbatoi idrici, laghetti collinari, stazioni idriche di sollevamento, impianti per l'emittenza televisiva e per la telefonia mobile, cabine elettriche, ponti radio, ripetitori, tralicci per linee aeree, compatibilmente con le sovraordinati norme regionali, torri eoliche, strutture per il sostegno di pannelli fotovoltaici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili).

Oltre alle prescrizioni degli articoli delle presenti N.T.A. e del R.E. sugli impianti per la produzione di energia da fonte eolica, sono stabiliti i seguenti parametri:

- a) - non viene stabilito l'indice di cubatura fondiario,
- b) - rapporto di copertura : $Q = 0,10$ mq/mq,
- c) - non viene stabilita l'altezza massima per gli impianti,
- d) - per i volumi tecnici edilizi: $H_{max} = 3,5$ mt,
- e) - lotto minimo : non viene stabilito
- f) - distanza minima dai confini : mt. 10,00;
- g) - distanza minima dall'asse stradale secondo le linee guida regionali;
- h) - distanza minima dal ciglio delle strade comunali, provinciali e statali come da D.P.R. 26.4.93, n° 147 o come indicato graficamente nelle tavole del P.U.C.;
- i) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U,
- l) - deve essere rispettato l'indice di permeabilità del 60%.

4. Per il rilascio dei titoli abilitativi si fa riferimento esclusivamente alla normativa regionale vigente al momento della richiesta.

5. Per gli impianti produttivi esistenti sono previsti i seguenti interventi:

- sostituzione impianti e loro ricondizionamento;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento tecnologico;
- esecuzione di opere di attenuazione degli impatti con riferimento alla realizzazione di muretti a secco, piantumazioni di essenze autoctone (quercus, ecc.);
- volumi tecnici di cubatura max complessiva non superiore a 1000 mc.;
- opere relative al potenziamento dell'impianto di produzione dell'energia da fonte eolica;
- nuovi impianti di produzione di energia fotovoltaica, con il limite di copertura al suolo del 20%.

6. Per i nuovi impianti, i criteri di progettazione devono:

- a - seguire metodologie per il minimo impatto visivo e ambientale, salvaguardando gli aspetti abiotici (terreno di sedime) e biotici (vegetazione);
- b - tutelare il contesto paesaggistico di riferimento;
- c - sviluppare preliminarmente la VIA;
- d - per ciascuno degli aerogeneratori da installare dovrà essere realizzata una piazzola di slargo e manovra con dimensioni in pianta di circa 30x40 metri, funzionale alle operazioni di carico e scarico dei materiali e delle apparecchiature;

e - il convogliamento dell'energia prodotta dagli aerogeneratori deve avvenire con linee MT interrato, posate lungo la viabilità esistente e/o la nuova viabilità;

f - la realizzazione di stalli AT di trasformazione deve essere eseguita con volumi murari rivestiti con pietra locale;

g - le aree di cantiere e logistica dovranno essere ubicate in zone prive o con scarsa vegetazione; immediatamente al termine dei lavori i cantieri dovranno essere smantellati e dovrà essere effettuato lo sgombero e l'eliminazione dei materiali utilizzati per la realizzazione dell'opera, evitando la creazione di accumuli permanenti in situ. Dovrà essere ripristinato l'originario assetto vegetazionale e la funzionalità pedo-agronomica delle aree interessate da lavori;

h - dovranno essere contenuti al minimo indispensabile gli spazi destinati alle aree per lo stoccaggio temporaneo del materiale movimentato e alle piste di stretta pertinenza dei cantieri;

i - in fase di cantiere dovranno essere garantiti:

1. la periodica revisione e la perfetta funzionalità di tutte le macchine ed apparecchiature di cantiere, in modo da minimizzare i rischi per gli operatori, le emissioni anomale di gas e la produzione di vibrazioni e fumi, anche mediante l'adozione di misure gestionali che obblighino i conducenti allo spegnimento dei mezzi durante il non utilizzo;

2. il rapido intervento per il contenimento e l'assorbimento di eventuali sversamenti accidentali interessanti acqua e suolo;

3. lo smaltimento, in conformità alle leggi vigenti in materia, dei materiali inquinati e di tutti i rifiuti prodotti durante l'esecuzione delle attività e opere;

l - per quanto riguarda le operazioni di escavo:

1. preliminarmente alla realizzazione delle opere il terreno vegetale dovrà essere asportato avendo cura di selezionare e stoccare separatamente gli orizzonti superficiali ricchi di humus (primi 40 cm) e quelli più profondi (oltre 40 cm di profondità), ai fini di un suo riutilizzo per i successivi ripristini ambientali;

2. qualora si preveda un periodo di stoccaggio superiore a un anno del terreno vegetale asportato, sui cumuli dovranno essere realizzate idonee semine protettive con miscugli di specie erbacee ad elevato potere aggrappante, allo scopo di limitare le riduzioni della fertilità, il dilavamento e la dispersione di polveri;

3. dovrà essere privilegiato il riutilizzo in situ dei materiali profondi derivanti dagli escavi, in particolare di quelli provenienti dagli scavi necessari per realizzare le fondazioni degli aerogeneratori;

4. dovranno essere minimizzati gli spazi occupati dal materiale temporaneamente accantonato per la successiva stesura nelle piazzole a fine lavori, e dovrà essere evitata la dispersione dello stesso materiale, qualora in esubero rispetto alla necessità, nelle aree non di stretta pertinenza delle stesse piazzole;

m - al fine di limitare gli impatti sulla componente vegetazionale connessi alla realizzazione di nuova viabilità, all'adeguamento di quella esistente e alla realizzazione delle piazzole dove ubicare gli aerogeneratori:

1. eventuali esemplari arborei ed arbustivi di pregio presenti, sia lungo i tracciati stradali che nelle piazzole, dovranno essere espiantati e trapiantati, seguendo accurate tecniche selvicolturali, nelle immediate vicinanze o in luoghi idonei dal punto di vista pedologico; per almeno due anni successivi al trapianto degli esemplari dovranno essere effettuate le necessarie cure colturali, comprese le irrigazioni di soccorso;

2. nei punti dove gli interventi sulla viabilità prevedono scarpate e rilevati, dovrà esserne mitigato l'impatto visivo attraverso la piantumazione e

l'inerbimento con specie erbacee e arbustive autoctone, da realizzarsi con tecniche antiruscellamento, stabilizzanti ed antierosive;

n - durante l'esecuzione delle opere la D.L. dovrà essere supportata da un esperto in discipline naturalistiche e/o agronomico-forestali, al fine di:

1. evitare/mitigare eventuali impatti sulle componenti biotiche non previsti in fase progettuale e di verificare la coerenza ecologica e la corretta esecuzione pratica delle opere a verde;

2. provvedere, in caso di rinvenimento di specie faunistiche oggetto di tutela (Convenzione di Berna; DIR. CEE 43/92; L.R. 23/98), o di rilevante interesse naturalistico, alle azioni di allontanamento, custodia temporanea e reinserimento delle stesse, di concerto con gli enti competenti;

o - al fine di limitare le interferenze con il reticolo idrografico superficiale dovrà essere assicurato il deflusso idrico superficiale nei compluvi intercettati dai tracciati stradali; inoltre, in fase di esercizio, dovrà essere curata la manutenzione dei sistemi di canalizzazione idraulica, affinché gli stessi siano costantemente tenuti in perfetta efficienza;

p - in merito a possibili interferenze con eventuali preesistenze archeologiche, dovrà essere acquisito il nulla osta della Soprintendenza Archeologica e trasmesso al Servizio SAVI, al Servizio Governo del Territorio e della tutela paesaggistica, all'ARPAS e al C.F.V.A. competente.

ART. 105.4 - SOTTOZONA D3.1 (circonvallazione) e D3.1 (via Funtana di Boi)

In questa sottozona, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo di P. di L..

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

- d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto
 - d.2.3 - medie strutture di vendita con sup. di vendita fino a 1500 mq
 - d.2.4 - punti vendita di prodotti e accessori ovunque realizzati
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
- d.5 - Industria e agro-industria
 - d.5.7 - logistica ; d.5.1 ; d5.6
- d.6 - Depositi
 - d.6.1 - depositi industriali
 - d.6.2 - depositi commerciali e artigianali
- a) - viene stabilito l'indice di cubatura fondiario in 4,00 mc/mq,
- b) - rapporto di copertura : Q = 0,50 mq/mq,
- c) - non viene stabilita l'altezza massima,
- d) - dimensione lotto minima: 500 mq
- e) - distanza minima dai confini : mt. 4,00 o in aderenza;
- f) - distanza minima dall'asse stradale mt. 6,00;
- g) - distanza minima dal ciglio delle strade comunali: mt 10 o come indicato graficamente nelle tavole del P.U.C.;
- h) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U,
- i) - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.
La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 90 mq. per l'appartamento vero e proprio e 40 di mq. per le sup. non residenziali.
- l) - dotazione minima di parcheggi: 10% della sup. fondiaria per le attività direzionali 1 mq per 1 mq di Su, per le strutture di vendita di vicinato 1 mq/mq di sup. di vendita, per strutture medio-piccole 1,5 mq/mq di sup. di vendita.
- m) - deve essere rispettato l'indice di permeabilità.

A precisazione del punto d), si prescrive che superfici fondiarie inferiori possono essere presentate in sede di piano attuativo, purchè motivate da esigenze economiche relative al particolare tipo di insediamento previsto.

ART. 106

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)

Procedimenti di autorizzazione di attività e impianti produttivi e L.R.

05.03.2008, n° 3, art. 1

commi dal 16 al 30 e s.m.i.

Si intendono richiamati integralmente i procedimenti alle attività e agli impianti relativi alla localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, per la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione, nonchè per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa, secondo le definizioni di cui al D.P.R. 07.09.2010, n° 160, alla legge 06.08.2008, n° 133 e al D.M. 10.11.2011.

CAPO IV

ART. 107

AMBITI AGRICOLI (Zona E)

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, al turismo rurale, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2. La zona agricola (E) viene divisa in diverse sottozone come più avanti esplicitato, nel rispetto del D.P.G.R. 03.04.1994, n° 228 "Direttive per le zone agricole" e sulla base degli studi di supporto agronomico, ambientale e vegetazionale del P.U.C. e dei parametri sulla capacità d'uso delle terre, ecc.

3. Le zone agricole sono destinate alla conservazione e al potenziamento dell'attività produttiva agricola, con riferimento alla salvaguardia delle valenze ambientali, paesaggistiche e identitarie.

L'edificazione e l'uso del territorio agricolo perseguono le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo, delle emergenze ambientali di pregio, delle produzioni di qualità, salvaguardando gli elementi identitari e paesaggistici del paesaggio agrario (quali muri a secco, terrazzamenti, ecc.) per l'interesse collettivo;

b) favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo già insediato storicamente o - comunque - connesso alla conduzione dei fondi;

c) mantenere inalterato l'equilibrio tra l'insediamento ed il contesto ambientale, subordinando ogni intervento alla preventiva verifica di tale equilibrio;

d) preservare la destinazione agricola dei fondi;

e) arginare la diffusione degli insediamenti edilizi abitativi nell'agro, limitando l'edificazione di residenze ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agricola.

4. In queste zone, sono vietate utilizzazioni delle aree e dei fabbricati esistenti diverse da quelle funzionali alla produzione agricola, che di fatto si configurerebbero come trasformazioni della destinazione urbanistica di queste zone.

4 bis. Il paesaggio agricolo comunale è stato identificato e distinto a seguito di studi specialistici in 4 sistemi principali:

a) il sistema agricolo delle aree più settentrionali (Pedra Maggiore, M. Figu, ecc.) definito dalla prevalenza di coltivazioni di ortaggi a pieno campo;

b) il sistema agricolo delle colture specializzate che si estende a valle dell'abitato (valletta rio Baldana, rio Silanis) con elevato frazionamento fondiario, agricoltura part-time;

c) il sistema degli stazzi con presenza storica abitativa (Lu Littigheddu);

d) il sistema agricolo dei pianori e delle colline verso le terre più lontane dall'abitato sia verso ovest (L'Eni) che verso nord con prevalenti seminativi, pascoli, copertura forestale a matrice sughericola, aziende agro-zootecniche su grandi superfici.

4 ter. Nelle zone agricole (E), considerate le elevate qualità del paesaggio, non sono ammesse attività di cava.

4 quater. E' ammesso - a seguito di regolare autorizzazione da parte degli enti competenti - il prelievo di materiali lapidei necessari per il restauro dell'edilizia locale tradizionale.

5. Criteria per l'edificazione nelle zone agricole

Il criterio generale base per l'ammissibilità al rilascio di titoli abilitativi di nuove costruzioni, è quello che siano funzionali all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo.

5.1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, previa la dimostrazione del pubblico interesse;
- e) punti di ristoro con non più di 20 posti letto, anche indipendenti da un'azienda agricola;
- f) fabbricati per aziende agriturismo venatorie (art. 34, L.R. 29.07.98, n° 23);
- g) attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura e/o funzione non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

5.2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche parziali, così classificate:

- d.0 - Residenziale connessa all'utilizzo agricolo del fondo
 - d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (con particolari vincoli)
 - d.0.2 - Depositi attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza aziendale, funzionali alla conduzione del fondo.
- d.7 - Costruzioni connesse alle attività agricole e simili
 - d.7.1 - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
 - d.7.2 - fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente
 - d.7.3 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)
 - d.7.4 - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività sportive e per il gioco
 - d.8.2 - impianti sportivi all'aria aperta e attrezzature connesse, al servizio di iniziative agrituristiche (es. campi da golf, parapendio, ecc.)
 - d.8.3 - strutture per l'allevamento ippico e attrezzature connesse.
- d.11 - Attrezzature tecnologiche
(es. depuratori, serbatoi idrici, laghetti collinari, partitori, impianti per il ciclo dell'acqua, stazioni idriche di sollevamento, impianti per l'emittenza televisiva e per la telefonia mobile, cabine elettriche, ponti radio, ripetitori, tralicci per linee elettriche aeree, impianti per la produzione di energia da FER), compatibilmente con le sovraordinate norme regionali;
- d.12 - Attrezzature varie (speciali)
(es. stazioni di servizio e di distribuzione carburanti, ecc.);

6. Criteria per l'attribuzione delle destinazioni d'uso in zone agricole

6.1. La destinazione d'uso edilizia, in atto dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione edilizia, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione del P.U.C. per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale, può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

6.2 L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia (permesso di costruire).

7. Definizione delle attività compatibili in zona agricola

7.1. Ai fini dell'ammissibilità di un intervento edilizio nelle zone E, sono considerate agricole:

- a - le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice Civile;
- b - le attività qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali (quali l'acquacoltura, ai sensi della legge 02.02.1992, n° 102, la cinotecnica, la silvicoltura, ecc.);
- c - le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia, della forestazione, dell'avifauna, della cura e della salvaguardia degli animali da compagnia;
- d - le attività faunistico-venatorie;
- e - le attività agrituristiche e quelle relative al turismo attivo o rurale, al cicloturismo, al trekking, alla sentieristica, alle ippovie, ecc.;
- f - le strutture connesse al turismo equestre e all'incremento ippico, ivi compresi maneggi, galoppatoi e impianti similari a sport quali il golf, arrampicate, ecc.;
- g - le attività che comportino la costruzione di impianti e attrezzature che, per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, diverse dalla E. In questo caso, dovrà - comunque - essere adottata apposita delibera di C.C., qualunque sia l'entità volumetrica della richiesta;
- h - tutte le attività e le azioni necessarie per la partecipazione ai bandi emessi dalla R.A.S. in attuazione a finanziamenti dell'Unione Europea quali:
 - edifici per lo sviluppo dell'ospitalità agrituristica ivi compreso l'agricampeggio;
 - riqualificazione delle strutture e del contesto paesaggistico nelle aziende agricole che offrono servizi agrituristiche;
 - realizzazione di piccoli impianti aziendali di trasformazione e/o di spazi attrezzati per la vendita di prodotti aziendali (prodotti a km zero);
 - realizzazione di spazi aziendali attrezzati per il turismo equestre compresi quelli per il ricovero, la cura e l'addestramento dei cavalli con esclusione di quelli volti ad attività di addestramento ai fini sportivi;
 - realizzazione di spazi aziendali attrezzati per lo svolgimento di attività didattiche e/o sociali in fattoria;
 - realizzazione in azienda di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle sovraordinate norme regionali e di quelle delle presenti N.T.A. e del R.E..
- i - attività agricole connesse (3° comma, art. 2135 c.c.) quali la produzione di energia elettrica e calorica derivante da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche.
- l - opere connesse e infrastrutture indispensabili per la conduzione e l'esercizio di impianti alimentati da FER.

7.2 In particolare, potrà essere consentita la realizzazione di locali per ricovero bombole gas e attività similari, soltanto se ubicati a distanze

superiori a mt 300 dal perimetro di delimitazione del centro abitato, così come indicate nelle tavole grafiche.

8. Definizione di azienda agricola

1. L'azienda agricola è definita dal disposto dell'art. 2555 del Codice Civile, che individua l'azienda come "il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa".

2. Per la verifica dell'esistenza di una azienda agricola, sarà necessaria la presentazione di documenti quali:

a - iscrizione alla C.C.I.A.A. o al REA;

b - sussistenza di una posizione fiscale attraverso l'attribuzione di una apposita partita IVA;

c - documenti relativi al rispetto dei presupposti giuridici di cui all'art. 2135 del c.c.;

c - documenti analoghi comprovanti quanto previsto dai punti a) o b).

3. Le società di persone, società semplici, società a responsabilità limitata, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono equiparati agli imprenditori agricoli quando sussistano i requisiti del disposto di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29.03.2004, n° 99.

9. Condizioni di rilasciabilità di permessi di costruire o autorizzazioni edilizie (per indice fondiario superiore a 0,03 mc/mq)

Il rilascio di permesso di costruire o autorizzazioni edilizie, connesse con l'utilizzo dell'indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, è subordinato a:

a - dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, ai sensi degli artt. 2135 e 2555 del Codice Civile e secondo le altre prescrizioni delle presenti N.T.A.;

b - dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso dell'esistente volumetria;

c - dimostrazione del possesso (o asservimento) delle seguenti superfici minime fondiarie:

1 - 0,5 ha per colture ortoflorovivaistiche, funghicoltura e impianti serricoli;

2 - 1,00 ha per vigneti, frutteti e oliveti in coltura specializzata,

3 - 1,00 ha per seminativo irriguo,

4 - 3,00 ha per seminativo in asciutto,

5 - 1,00 ha per pascolo e pascolo arborato,

6 - 2,00 ha per impianti di itticultura o acquacoltura,

7 - 3,00 ha per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati e/o per iniziative agrituristiche o similari;

d - presentazione di un progetto di miglioramento fondiario (P.M.F.) o di un piano aziendale (P.A.), che costituisca a tutti gli effetti uno strumento preventivo che integra la documentazione di rito per ottenere il titolo abilitativo.

Gli elaborati necessari saranno i seguenti:

aa) documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla

ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;

bb) descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda e delle infrastrutture tecniche e di servizio, nonché descrizione della consistenza occupazionale;

cc) programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati, per i quali si richiede il titolo abilitativo, con il programma degli investimenti che l'intervento, nel suo complesso, comporta ed il suo collegamento con gli obiettivi prefissati;

dd) progetto, se necessario, delle opere di sostegno e di difesa del suolo necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità e compatibilità ambientale nelle aree oggetto d'intervento;

ee) Il PA, per quanto attiene la componente tecnico-agronomica, deve essere redatto da un tecnico specializzato abilitato all'esercizio della professione e sottoscritto dal richiedente che se ne assume la piena responsabilità attuativa.

L'istruttoria deve essere eseguita dall'ufficio tecnico a cui spetta relazionare gli elementi informativi, descritti dal PA, con gli elaborati progettuali presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, verificandone la compatibilità tecnica e formale.

10. Riconoscimento della ruralità dei fabbricati

1) Ai sensi del D.L. 30.12.1993, n° 557, così come modificato dalla legge 29.12.2007, n° 222, per essere considerati rurali i fabbricati devono, tra l'altro, soddisfare tutte le seguenti condizioni:

a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione solo:

1 - dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro titolo reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;

2 - dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che, con altro titolo idoneo, conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;

3 - dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

4 - da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

5 - da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP);

a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della L. 29.12.93, n. 580;

b) il terreno, cui il fabbricato è asservito, deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

c) il volume di affari, derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo, deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Il volume d'affari dei soggetti che non presentano le dichiarazioni ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dell'articolo 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;

d) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le

caratteristiche di lusso previste dal D.M. 2 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

2) Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante,
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli,
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento,
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali,
- e) all'agriturismo,
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collegamento;
- g) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- h) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228.

3) Le porzioni di immobili di cui al comma 2, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A.

4) Fermi restando i requisiti previsti dal comma 1, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purchè entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

5) Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

6) Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, purchè risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3, lettere a), b), c). Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

11. Indici fondiari massimi

Gli indici massimi da applicare nelle zone E sono i seguenti:

- 1,00 mc/mq, previa delibera di C.C., per impianti di interesse pubblico quali quelli destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico e dell'acqua, cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni per ponti radio, ripetitori, antenne, torri per telefonia cellulare e opere simili, stazioni pressurizzazione gas, ecc.

- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come

insediamenti produttivi di tipo agroindustriale;

- 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;

- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

- 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

- 0,10 mc/mq (a seguito di delibera del C.C.) per punti di ristoro, dotati di non più di 20 (venti) posti letto e fabbricati per l'agriturismo;

- 0,13 mc/mq per i fabbricati per l'agriturismo.

12. Prescrizioni di carattere architettonico

Gli edifici, di qualsiasi tipo, che vengono edificati nelle zone agricole (E), dovranno presentare delle caratteristiche architettoniche unitarie e con fronti esterne che corrispondano a precisi concetti progettuali in sintonia con l'ambiente naturale e con la tradizione edilizia locale.

In particolare, è obbligatorio procedere alla intonacatura e tinteggiatura di tutte le pareti in elevazione fuori terra, con la sola esclusione delle parti in c.a. o in pietra locale faccia a vista.

Le coperture dovranno essere protette con tegole color cotto o similari, con esclusione - in ogni caso - di lamiere o lastre ondulate di qualsiasi materiale esse siano.

Deve essere evitato, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento non necessario, senza intaccare le alture del singolo fondo.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto ai beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali del territorio comunale, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Si richiama il D.M.B.A.C. 06.10.2005 (G.U. 12.10.2005, n° 238) "Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale...", nonché la legge 24.12.2003, n° 378: "Disposizioni per la tutela e valorizzazione dell'architettura rurale", la direttiva MIBAC 30.10.2008: "Interventi in materia di tutela e valorizzazione dell'architettura rurale" e le disposizioni generali del PPR.

I muri a secco esistenti devono essere oggetto di restauro e/o ricostruzione, essendo elementi identitari riconosciuti.

13. Specifiche tecniche per gli interventi su edifici esistenti in zone agricole.

a - Materiali

Gli interventi di restauro, di adeguamento e di ricostruzione sono di regola effettuati con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.

b - Murature

La conservazione, il consolidamento, il ripristino e, nei casi ammessi, la ricostruzione delle murature, sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.

c - Solai, volte, coperture

Le strutture orizzontali (solai in legno, volte) sono di regola mantenute nelle loro caratteristiche costruttive. La conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture sono attuati con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese agli elementi accessori (comignoli, gronde, ecc.), fatti salvi gli adeguamenti necessari quali l'impermeabilizzazione e la coibentazione, con esclusione della modifica delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze.

d - Facciate e superfici esterne

La conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio, al presente a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX secolo è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro. La rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata.

e - Infissi e serramenti

Il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, scurini, persiane) e non potranno essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere. I portoncini, le cancellate, le inferriate e gli elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.

f - Pavimentazioni esterne e recinzioni

Le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione e perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.

g - Servizi e impianti tecnologici

E' ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici, purchè non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva degli ambiti storico-antropologici di riferimento.

14. Tipi di interventi ammissibili per sottozone e tipologie aziendali

14.1. Nell'ambito costiero così come individuato dal PPR e riportato nel P.U.C., la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro, fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

14.2. Le 2 successive tabelle sintetizzano gli interventi possibili in zona E, nei limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228.

14.1 - TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE PER SOTTOZONE
E TIPOLOGIE AZIENDALI

! TIPO DI INTERVENTO	! SOTTOZONE				
	! E1	! E2	! E3	! E5	!
!Ampliamento abitaz. e annessi rustici	! A	! SI	! SI	! SI	! SI
!Demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione	! B	! SI	! SI	! SI	! SI
!Edificazione di nuove abitazioni funzionali alla conduzione del fondo	! C	! SI	! SI	! SI	! NO
!Edificazione di annessi rustici	! D	! SI	! SI	! SI	! SI
!Cambio di destinazione	! E	! SI	! SI	! NO	! NO
!Edificazione di allevamento zootecnico industriale intensivo	! F	! SI	! SI	! NO	! NO

A: l'ampliamento di volumi esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C., fino ad un volume max di 600 mc (compreso l'esistente) per le residenze e del 20% della sup. coperta da annessi rustici (esclusi allevamenti a carattere industriale e le serre), nei limiti - comunque - dell'indice di fabbricabilità previsto.

B: la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti (esclusi gli edifici di interesse storico e culturale) e/o la ristrutturazione dell'esistente è sempre ammessa.

C: l'edificazione di nuove abitazioni, connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, è consentita secondo l'indice massimo di edificabilità di 0,03 mc/mq.

D: l'edificazione di annessi rustici fino ad un rapporto di copertura massimo dello 0,5%, anche tramite ristrutturazione e ampliamento dell'esistente;

E: possibilità di cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici e delle abitazioni esistenti o in costruzione alla data di adozione del P.U.C., per destinarli ad attività ricreative, turistiche e/o paraturistiche, di interesse collettivo e similare, purchè connesse con la conservazione ed il potenziamento dell'attività produttiva agricola, nel rispetto delle disposizioni della L.R. n° 27/98, art. 8

F: sono - in ogni caso - esclusi gli insediamenti relativi ad impianti classificabili come industriali.

Tutti i sopraelencati tipi di intervento ammissibili non potranno eccedere i limiti previsti dal D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228.

14.2 - TABELLA DEGLI INTERVENTI POSSIBILI IN ZONE AGRICOLE

TIPOLOGIA PERMESSA	LOTTO MINIMO mq.	INDICE CUBATURA FONDIARIO mc/mq.
Fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali.	10.000	0,20
Impianti serricoli, orticoli a pieno campo e imp. Vivaistici	5.000	0,20
Nuove residenze funzionali all'attività principale che consiste nella conduz. del fondo(1)	10.000	0,03
Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	10.000	0,01
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale	10.000	0,10
Strutture per l'agriturismo	30.000	0,10 (0,13)**
Nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati	30.000	0,10(*)
Nuovi punti di ristoro su terreni già impegnati per attrezzature e residenze (2)	60.000	0,10(*)
Installazione su strutture appositamente realizzate di impianti per la produzione di energia elettrica da FER aventi potenza fino a 200 KW	n.i.	non indicato
Serre fotovoltaiche effettive (D.G.R. n° 25/40 in data 1/7/2010, Decreto n° 1820/DecA/73 in data 20.07.2010, D.G.R. n° 27/16 in data 01.06.2011)		

(*) A seguito di delibera del C.C.

(**) Aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza.

(1) L'edificazione delle residenze è legata al rispetto dell'art. 112 delle presenti N.T.A.

(2) In fabbricati rurali già esistenti, ovvero in punti di ristoro di cui all'art. 10 del D.P.G.R. 03.08.1994, da realizzarsi secondo tipologie edificatorie locali, in tutte le sottozone E, è possibile esercitare il turismo rurale, così come normato dagli art. 8, 9 e 10 della L.R. 12.08.1998, n° 27.

15. Sup. minime di intervento (Sm)

15.1 - Ai fini edificatori per i fabbricati di cui ai punti a) e c) del precedente comma 5.1, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

15.2 - Per le residenze connesse alla conduzione del fondo, la superficie minima di intervento è di mq. 10.000 (ha 1,00).

15.3 - Per i fabbricati per l'agriturismo, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 3,00.

15.4 - Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

15.5 - Per i nuovi punti di ristoro su terreni non utilizzati, la Sm è stabilita in ha 3,00.

15.6 - Per i nuovi punti di ristoro, su terreni già impegnati per attrezzature e residenze, la Sm è stabilita in ha 6,00.

15.7 - Per gli edifici esistenti, che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti, sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento e restauro senza aumento di volume e di unità abitative ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti comma 12 e 13.

16. Restauro e ampliamento costruzioni esistenti

16.1 - Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dall'indice fondiario previsto, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

16.2 - La destinazione d'uso o il mutamento della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata nel seguente modo:

- domanda motivata all'Amm/ne Comunale, secondo le norme di cui al R.E.;
- versamento degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 relativi alla nuova tipologia e alla destinazione d'uso richiesto facendo riferimento alle tabelle parametriche approvate dal C.C.;
- dimostrazione della presenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria o impegno sottoscritto per la loro esecuzione;
- presentazione dell'avvenuto accatastamento delle opere.

Le destinazioni d'uso possibili sono quelle indicate al punto 5.2 dell'art. 107.

16.3 - L'ampliamento del volume residenziale esistente può essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo e nella misura massima del 50% in più rispetto al volume residenziale esistente già assentito, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,03 mc/mq.

17. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali, serre fisse e altri insediamenti produttivi agricoli

17.1 - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare

almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare, altresì, 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali omogenee A, B e C.

17.2 - I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

17.3 - Le distanze, di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

17.4 - I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale devono essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.

17.5 - Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del c.c., per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà e di superficie coperta.

Le serre fisse, senza struttura muraria fuori terra, non hanno limiti di volumetria.

17.6 - Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

17.7 - Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i. (autorizzazione paesaggistica).

17.8 - Definizione di serra agricola e regime edilizio

La serra è un fabbricato rurale destinato alla realizzazione di un ambiente artificiale che, mediante il controllo di luce e/o umidità e/o temperatura, permette la produzione intensiva ortoflorofrutticola e/o la moltiplicazione di piante.

La serra è un manufatto realizzato in struttura metallica o lignea, con eventualmente un cordolo e/o muretto di limitata altezza e/o struttura in muratura o calcestruzzo, e chiusura in vetro o materiale similare. Le serre possono essere fisse o mobili. Sono fisse quando permanentemente ancorate al suolo, mobili in caso contrario.

17.9 - Ogni serra fissa, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. Ai sensi della L.R. 23.10.2009 n. 4, articolo 10, le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, sono eseguite senza alcun titolo abilitativo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.

17.10 - Definizione di "serra fotovoltaica effettiva"

Sono considerate "serre fotovoltaiche effettive" quelle con capacità agricola adeguata, con un livello minimo di illuminamento uguale o maggiore al 75%, che vincoli il terreno sottostante ad una produttività agricola superiore a quella del campo aperto. In particolare è considerata "serra fotovoltaica effettiva" quel "manufatto chiuso fisso ed ancorato al terreno" che assolve contemporaneamente a due compiti: quello di fornire prodotti agricoli e/o florovivaistici e quello di produrre energia elettrica da fonte fotovoltaica.

17.11 - Criteri per individuare la serra fotovoltaica effettiva

I criteri per individuare una serra fotovoltaica effettiva sono:

- a) il richiedente deve essere un imprenditore agricolo ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, che esercita o intende esercitare l'attività di produzione prodotti agricoli e/o florovivaistici congiuntamente alla produzione di energia fotovoltaica;

- b) il livello minimo di illuminamento della serra fotovoltaica, idoneo a soddisfare la tipologia di colture da produrre in serra, deve essere uguale o maggiore del 75%.

17.12 - Per i criteri di individuazione delle serre fotovoltaiche effettive si rimanda ai dispositivi dell'Allegato A5 della D.G.R. n° 27/16 dell'1.6.2011 e alla normativa sovraordinata vigente al momento dell'istanza.

18. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

18.1 - Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 16.12.1992, N° 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide, vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. n° 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, nella misura strettamente necessaria.

18.2 - Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

18.3 - Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al comma 14.1, in area agricola adiacente, anche avente superficie inferiore alla superficie minima di cui al precedente punto 15.

19. Smaltimento dei reflui e valutazione dell'impatto ambientale

19.1 - Ferme restando le prescrizioni di cui alle vigenti leggi statali e regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, devono essere state dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione competente.

19.2 - Valgono, in ogni caso, le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal regolamento comunale.

19.3 - Nelle zone classificate di bonifica, devono, altresì, essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

19.4 - Si richiama il rispetto del D.P.R. 12.04.1996 sulle procedure di impatto ambientale per determinate tipologie progettuali.

19.5 - Si richiama il rispetto della "Disciplina regionale degli scarichi" (delibera G.R. n° 69/25 in data 10.12.2008).

20. Valgono le seguenti norme relative alla legislazione forestale vigente:

- R.D. 30/12/1923, n° 3267, per le zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale e per le zone boscate,
- L. 03/01/1926, n° 23 per i boschi e i terreni ricoperti da macchia mediterranea,
- R.D. 16/05/1926, n° 1126,
- Legge 14/02/1951, n° 144 sul divieto di abbattimento di olivi,
- D.P.R. 10/06/1955, n° 987 sul divieto di abbattimento di olivi e/o sull'obbligo del loro successivo reimpianto,

- Legge 18/07/1956, n° 759, per i terreni ricoperti da sughere
- L.R. 18/06/1959, n° 13,
- L.R. n° 4/1994 per i terreni ricoperti da sughere,
- D. Leg. 18/05/2001, n° 227 per la definizione di bosco

Nelle zone boscate è d'obbligo acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

21. Depositi attrezzi e vani appoggio (strutture di appoggio non residenziali)

21.1 - In tutte le sottozone è consentita, anche in assenza dell'azienda agricola ed in assenza della Sm (superficie minima di intervento), la realizzazione di manufatti, in funzione delle attività agricole del tempo libero e part-time e per il ricovero degli attrezzi agricoli, di volume non superiore a mc. 60 (o a 30 mq), purchè realizzati su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq. 5000.

21.2 - Il volume di tali manufatti verrà detratto dai volumi consentiti in applicazione degli indici e parametri urbanistici generali.

21.3 - Per tali manufatti dovranno essere particolarmente curate la collocazione e la scelta dei materiali per garantire un armonico inserimento nell'ambiente.

21.4 - La tipologia edilizia dovrà essere coerente con la destinazione d'uso, pertanto, non potranno essere ammesse volumetrie rispondenti a scopi diversi, a giudizio della A.C.

21.5 - La realizzazione di porticati, verande e strutture simili non è ammessa nell'ambito della tipologia dei depositi attrezzi e vani appoggio.

22. Piani interrati e seminterrati

Nelle zone E è ammesso, di norma, un piano interrato o seminterrato.

La sup. coperta del piano interrato o seminterrato non può superare quella dell'edificio sovrastante. La superficie di cavedi o scannafossi non potrà superare il 10% della superficie dell'edificio sovrastante.

23. Non applicabilità della legge n° 122/'89

Nelle zone E non è consentita, in nessun caso, l'applicazione delle norme della legge n° 122/'89 sui parcheggi.

24. Strade rurali e di penetrazione agraria (solo per aree direttamente contigue a beni paesaggistici e identitari)

Gli interventi di nuova realizzazione, gestione e manutenzione delle strade rurali devono escludere di norma l'uso dell'asfalto, di cordoli e banchine in cls e devono prevedere l'uso di materiali naturali quali terre stabilizzate, trattamenti antipolvere, inerti legati con resine trasparenti.

L'uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative; in tal caso gli interventi sono autorizzati dalla Giunta regionale, previa intesa tra gli enti interessati da raggiungere in sede di conferenza di servizi indetta ai sensi della L.R. 40/1990.

25. Impianti eolici, impianti fotovoltaici, centrali a collettori solari, impianti per energie rinnovabili, fattorie eoliche

1. Si recepiscono le indicazioni delle normative vigenti ed, in particolare:

- "Studio per l'individuazione delle aree in cui ubicare gli impianti eolici", approvato con delibera G.R. n° 28/56 in data 26.07.2007 e modificato con delibera G.R. n° 3/17 in data 16.01.2009;
- "Linee guida inserimento impianti fotovoltaici" (Delibera G.R. n° 30/2 del 25.05.2008, D.G.R. n° 25/40 dell'11.7.2010, D.G.R. n° 27/16 dell'1.6.2011),

nonché le direttive regionali vigenti al momento della richiesta del provvedimento autorizzativo.

2. Gli impianti e le serre fotovoltaiche, qualora avessero un'estensione superiore al 10% del terreno di sedime o superassero il limite dei 1000 mq, dovranno essere sottoposte alla procedura di assoggettabilità a VIA presso il

competente ufficio.

3. Nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di aree non coltivate, seminaturali o naturali, con una superficie superiore a 10 ha, gli impianti fotovoltaici e le serre fotovoltaiche dovranno essere, obbligatoriamente, sottoposte alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA.

4. Gli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole sono consentiti alle seguenti condizioni:

- a) la potenza nominale di ciascun impianto non sia superiore a 1 MW e, nel caso di terreni appartenenti al medesimo proprietario, gli impianti siano collocati ad una distanza non inferiore a 2 chilometri;
- b) non sia destinato all'installazione degli impianti più del 10 per cento della superficie del terreno agricolo nella disponibilità del proponente.

5. L'art. 1, comma 423, della legge 23.12.2005, n. 266 e s.m.i. stabilisce che: "... la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo effettuate da imprenditori agricoli, costituiscono attività connesse ai sensi dell'articolo 2135, terzo comma, del codice civile e si considerano produttive di reddito agrario..."

6. Sono sempre ammissibili (salvo normative più restrittive contenute nelle N.T.A. dei Progetti Speciali):

- produzione di energia da fonti rinnovabili nei limiti di 1 Mwp destinati all'autoconsumo, coerenti con i fabbisogni energetici dell'azienda ed in ogni caso eccedenti i fabbisogni aziendali;
- impianti per la produzione di biogas da reflui di allevamento;
- impianti per la produzione di energia da effluente, scarti, sottoprodotti e/o rifiuti aziendali.

26. Disposizioni per gli impianti fotovoltaici (con potenza superiore a 3 kWp con moduli ubicati al suolo)

Le presenti disposizioni si applicano agli impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo, di potenza superiore a 3 kWp.

Non rientrano in tale categoria gli impianti i cui moduli costituiscono elementi costruttivi di pergole, barriere acustiche, tettoie e pensiline, così come definiti dal D.M. 6 Agosto 2010 e ss.mm.ii.

Si recepisce la normativa di cui all'allegato B della D.G.R. n° 27/16 del 1.06.2011.

E' fatta salva la necessità di acquisire tutte le altre eventuali autorizzazioni e/o pareri previsti dalla normativa vigente o da specifici regolamenti comunali (es. Autorizzazione Unica; Giudizio positivo di Compatibilità Ambientale; Valutazione di Incidenza, Autorizzazione Paesaggistica, ecc.).

Nelle tabelle che seguono si sono rappresentate le tipologie di aree non idonee individuate a seguito della istruttoria effettuata.

Il riconoscimento di non idoneità di una specifica area dipende anche dalle caratteristiche dimensionali dell'impianto da realizzare. In particolare, nelle tabelle che seguono, si sono suddivisi gli impianti nelle tre classi dimensionali:

- impianto FV a terra con potenza superiore a 3 kWp e inferiore o uguale a 20 kWp;
- impianto FV a terra con potenza superiore a 20 kWp e inferiore o uguale a 200 kWp;
- impianto FV a terra con potenza superiore a 200 kWp;

Le tabelle riportano, inoltre:

- i riferimenti attuativi di ogni specifica area;
- la descrizione delle incompatibilità riscontrate con gli obiettivi di

protezione individuati per le aree medesime.

L'ultima tabella allegata indica le "aree già degradate da attività antropiche, pregresse o in atto (brownfield), tra cui siti industriali, cave, discariche, siti contaminati" (paragrafo 16 comma 1 lettera d) delle Linee Guida Ministeriali).

Tali aree, definite genericamente "brownfield" costituiscono aree preferenziali dove realizzare gli impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo.

L'utilizzo di tali aree per la installazione dei suddetti impianti, nel rispetto dei criteri rappresentati nella ultima colonna della tabella, costituisce elemento per la valutazione positiva del progetto.

Aree particolarmente sensibili e/o vulnerabili alle trasformazioni territoriali o del paesaggio	Dettaglio delle aree particolarmente sensibili e/o vulnerabili alle trasformazioni territoriali o del paesaggio	Attuazione	Impianto FV a terra con potenza superiore a 3 kWp e inferiore o uguale a 20 kWp	Impianto FV a terra con potenza superiore a 20 kWp e inferiore o uguale a 200 kWp	Impianto FV a terra con potenza superiore a 200 kWp	Descrizione delle incompatibilità riscontrate con gli obiettivi di protezione individuali
1) Aree e beni di notevole interesse culturale di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, nonché gli immobili e le aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 dello stesso decreto legislativo;	Le aree ed i beni di notevole interesse culturale di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004;	Fonte dei dati; Soprintendenze Mosaico beni storico culturali	NON IDONEA	NON IDONEA	NON IDONEA	Art. 20 del D.Lgs. 42/2004 "I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o affidati ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione" I beni tutelati rappresentano un interesse storico, artistico, archeologico che non è compatibile con le forme tipiche degli impianti a terra
	Gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. A e b del D.Lgs. 42/2004;	beni paesaggistici di cui all'art. 47 comma 2 lettera a) delle NTA del PPR e relativa fascia di rispetto (qualora sussista un provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico degli immobili indicativi alle lettere a e b del comma 1 dell'articolo 136) (Fonte: nella cartografia allegata al PPR sono rappresentati i vincoli architettonici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004)	Non idonea * * ad esclusione degli impianti ricadenti all'interno della relativa fascia di rispetto	NON IDONEA	NON IDONEA	Art. 131 del D.Lgs. 42/2004: "2. Il presente Codice tutela il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali. Il notevole interesse pubblico è dovuto alla singolarità e al valore intrinseco del bene tutelato, che verrebbe compromesso dalla realizzazione degli impianti.
	Le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. C e d del D.Lgs. 42/2004;	Beni Paesaggistici di cui all'art. 47, comma 2 lettera a) delle NTA del PPR e relativa fascia di rispetto (qualora sussista un provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico delle aree indicate alle lettere c e d del comma 1 dell'articolo 136)	--	--	NON IDONEA	I beni tutelati sono di tipo areale e non è possibile indicare una incompatibilità a priori: la realizzazione degli impianti è comunque condizionata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
2) Zone all'interno di con visuali la cui immagine è storicizzata e identifica i luoghi anche in termini di notorietà internazionale di attrattività turistica;	Zone all'interno di con visuali la cui immagine è storicizzata e identifica i luoghi anche in termini di notorietà internazionale di attrattività turistica;	Strade a specifica valenza paesaggistica e panoramica. A titolo indicativo tali elementi connettivi sono rappresentati nella cartografia allegata al P.U.C. da: - strade a specifica valenza paesaggistica e panoramica - strade statali e provinciali a specifica valenza paesaggistica e panoramica - strade statali e provinciali a specifica valenza paesaggistica e panoramica di fruizione turistica	Tale categoria non comporta una identificazione a priori di area non idonea ma suggerisce un livello di attenzione e di criticità per gli impianti che risultano adiacenti a tali elementi connettivi a specifica valenza paesaggistica e panoramica			
		Aree del territorio a forte acclività, aventi pendenza superiore al 40% (artt. 31 e 32 delle NTA del PPR)	NON IDONEA	NON IDONEA	NON IDONEA	Art. 32 comma 1 del PPR: Nelle aree a forte acclività, qualora non contigue ai centri abitati, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico. La realizzazione di impianti fotovoltaici di qualunque taglia in tali aree potrebbe compromettere il rispetto dell'assetto paesaggistico e l'integrità visuale e i valori estetico identitari del contesto, nonché il regime idraulico e la permeabilità dei suoli
3) Zone situate in prossimità di parchi archeologici e nelle aree contenute ad emergenze di particolare interesse culturale, storico e/o religioso;	Rientrano in questa tipologia le aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale e relative fasce di rispetto di cui agli artt. 47, 48, 49 e 50 delle NTA del PPR;	Beni Paesaggistici di cui all'art. 47, comma 2 lettere b) e c) e art. 48 comma 1 lettera a) delle NTA del PPR e relative fasce di rispetto Non sono compresi in tale fattispecie i beni di cui al comma 1 dell'art. 136 e di cui alle lettere h) e m) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, in quanto regolamentati nello specifico dai codici 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6.	NON IDONEA* * ad esclusione degli impianti ricadenti all'interno della relativa fascia di rispetto	NON IDONEA	NON IDONEA	PPR - Art. 49.c.1 lett. C): "la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, anche sugli edifici e sui manufatti, e le assoggetta all'autorizzazione paesaggistica"
		Beni identitari di cui all'art. 47 comma 3 e art. 48 comma 1 lettera b) delle NTA del PPR e relative fasce di rispetto	NON IDONEA* * ad esclusione degli impianti ricadenti all'interno della relativa fascia di rispetto	NON IDONEA	NON IDONEA	PPR - Art. 9.c.6 "Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specifiche storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo".
4) Le aree naturali protette ai diversi livelli (nazionale, regionale, locale) istituite ai sensi della Legge 394/91 ed inserite nell'Elenco Ufficiale delle Aree Naturali Protette, con particolare riferimento alle aree di riserva integrale e di riserva generale orientata di cui all'articolo 12, comma 2, lettere a) e b) della legge 394/91 ed equivalenti a livello regionale;	Le aree naturali protette ai diversi livelli (nazionale, regionale, locale) istituite ai sensi della Legge 394/91 ed inserite nell'Elenco Ufficiale delle Aree Naturali Protette, con particolare riferimento alle aree di riserva integrale e di riserva generale orientata di cui all'articolo 12, comma 2, lettere a) e b) della legge 394/91 ed equivalenti a livello regionale; (*) non presenti nel territorio comunale	Parchi naturali Riserve naturali Monumenti naturali	-- --	NON IDONEA NON IDONEA	NON IDONEA NON IDONEA	La L.R. 31/1989 - Art. 2 definisce "parchi naturali le aree costituite da sistemi territoriali che, per valori naturali, scientifici, storico-culturali e paesaggistici di particolare interesse nelle loro caratteristiche complessive, sono organizzate in modo unitario avendo riguardo alle esigenze di conservazione, ripristino e miglioramento dell'ambiente naturale e delle sue zone nonché allo sviluppo delle attività umane ed economiche compatibili". La L.R. 31/1989 - Art. 3 definisce "i territori che, per la salvaguardia dei valori naturalistici, culturali, storici, sono organizzati in modo da conservare l'ambiente nella sua integrità" L'inserimento di impianti di taglia media o grande può compromettere gli equilibri ecologici oggetto di tutela Pertanto l'inserimento di impianti, anche di piccola taglia, può compromettere gli equilibri ecologici oggetto di tutela
5) Le aree non comprese in quelle di cui ai punti precedenti ma che svolgono funzioni determinanti per la conservazione della biodiversità (fasce di rispetto o aree contigue delle aree naturali protette; aree di connessione e continuità ecologico-funzionale tra i vari sistemi naturali e seminaturali);	Aree non comprese in quelle di cui ai punti precedenti ma che svolgono funzioni determinanti per la conservazione della biodiversità (es. aree di connessione e continuità ecologico-funzionale tra i vari sistemi naturali e seminaturali)	Rientrano in questa categoria le aree naturali, sub naturali e seminaturali di cui agli artt. 22 e 26 delle NTA del PPR	NON IDONEA	NON IDONEA	NON IDONEA	Art. 22 delle NTA del PPR: "1. Le aree naturali e sub naturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in onestasi, autoconsistenti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa". Per tale motivo non sono ammissibili impianti fotovoltaici di alcuna taglia.
		Aree seminaturali	NON IDONEA * * ad esclusione dei casi in cui la realizzazione dell'impianto non pregiudica la struttura, la stabilità o la funzionalità eco sistemica o la fruibilità paesaggistica dell'area	NON IDONEA	NON IDONEA	Art. 26 delle NTA del PPR "1. Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edili o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso ed attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità eco sistemica atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dallo status di conservazione delle risorse naturali abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado." Per tale motivo sono ammissibili gli interventi di minima trasformazione (<20 Kw) qualora non pregiudichino la struttura, la stabilità o la funzionalità eco sistemica o la fruibilità paesaggistica dell'area
	Le aree agricole interessate da produzioni				NON IDONEA	Nell'art. 12 comma 7 del D.Lgs. 387/2003 nonché nelle relative linee guida si fa riferimento alla valorizzazione delle tradizioni

NTA_PUC_SEDINI_2012

<p>6) le aree agricole interessate da produzioni agricole - alimentari di qualità (produzioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G., produzioni tradizionali) e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale, in coerenza e per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, del D.Lgs. 387/2003</p>	<p>agricolo-alimentari di qualità (produzioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G., produzioni tradizionali) e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale, in coerenza e per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, del D.Lgs. 387/2003</p>	<p>Terreni agricoli interessati da coltivazioni arboree certificate DOP, DOC, DOCG e IGT, o che lo sono stati nell'anno precedente l'istanza di autorizzazione</p>	<p>--</p>	<p>NON IDONEA</p>	<p>NON IDONEA</p>	<p>agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità (da intendersi anche come salvaguardia di colture tipiche) ed alle produzioni agroalimentari di qualità.</p> <p>Gli impianti di media e grande taglia interferiscono sensibilmente con tali attività.</p> <p>La non idoneità si riscontra, ad esempio, quando il progetto prevede l'estirpazione di vigneti a produzione certificata. In ogni caso i terreni interessati dal progetto non devono essere stati interessati da tali colture nell'anno precedente l'istanza di autorizzazione.</p>
<p>7) Le aree caratterizzate da situazioni di dissesto e/o rischio idrogeologico perimetrale nei Piani di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottati dalle competenti Autorità di Bacino ai sensi del D.L. 180/98 e s.m.i.;</p>	<p>Terreni classificati nella prima e seconda classe di capacità d'uso del suolo.</p> <p>Fonte: Stralcio della carta di capacità d'uso del suolo desumibile dagli strumenti di pianificazione o programmazione vigenti (piani a scala provinciale o regionale, strumenti urbanistici comunali, ecc.).</p> <p>Il proponente, qualora ritenga di voler effettuare un approfondimento a scala aziendale, al fine di proporre una riclassificazione della classe d'uso dei suoli delle aree di interesse, può presentare, in fase autorizzativa, una relazione pedologica redatta da tecnico competente secondo le modalità e le indicazioni previste dalla normativa vigente.</p>	<p>Terreni agricoli irrigati per mezzo di impianti di distribuzione / irrigazione gestiti dai Consorzi di Bonifica</p>	<p>--</p>	<p>NON IDONEA</p>	<p>NON IDONEA</p>	<p>in considerazione della strategicità degli interventi tesi alla razionale utilizzazione delle risorse idriche per uso agricolo ad un costo compatibile con l'economia agricola regionale, e degli importanti finanziamenti pubblici ad essi dedicati, i terreni irrigati per mezzo di impianti di distribuzione/irrigazione gestiti dai Consorzi di Bonifica, realizzati anche con finanziamenti pubblici, sono inidonei per l'intero periodo di obbligo di mantenimento delle opere suddette, in quanto la realizzazione di impianti fotovoltaici di media-grande taglia contrasterebbe con le finalità di tali opere di pubblica utilità, vanificando l'investimento e sottraendo al comparto agricolo un suolo irriguo che rappresenta, nell'ambito dell'economia agricola regionale, una risorsa limitata.</p> <p>Le aree caratterizzate da una Land Capability di classe I e II rappresentano suoli utilizzabili per qualsiasi uso culturale ovvero che richiedono opportune scelte colturali.</p> <p>L'utilizzo di tali aree per l'installazione di impianti di media/grande taglia, comporterebbe l'occupazione di suoli caratterizzati da buona fertilità, per un vincolo temporale di circa 25-30 anni, senza escludere una potenziale perdita della capacità produttiva dei suoli medesimi.</p>
<p>8) Zone individuate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 valutando la sussistenza di particolari caratteristiche che la rendano incompatibili con la realizzazione degli impianti</p>	<p>Le aree caratterizzate da situazioni di dissesto e/o rischio idrogeologico perimetrale nei Piani di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottati dalle competenti Autorità di Bacino ai sensi del D.L. 180/98 e s.m.i.;</p>	<p>Aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)</p> <p>Aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)</p> <p>Aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)</p> <p>Aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)</p>	<p>--</p>	<p>NON IDONEA</p>	<p>NON IDONEA</p>	<p>Art. 27 lettera i) delle NTA del PAI ammette esclusivamente "la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che ai tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e vantati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione".</p> <p>La realizzazione di impianti fotovoltaici potrebbe costituire un fattore di aumento della pericolosità idraulica, ostacolando il normale libero deflusso dell'acqua ovvero causando una riduzione della capacità di invaso delle aree interessate, pregiudicando le sistemazioni idrauliche definitive e la realizzazione degli interventi programmati dalla pianificazione di bacino.</p> <p>Art. 28 delle NTA del PAI</p> <p>Art. 31 lettera j) delle NTA del PAI ammette esclusivamente "la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che ai tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e vantati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione".</p> <p>La realizzazione di impianti fotovoltaici potrebbe costituire un fattore di aumento della pericolosità geomorfologica, compromettendo la stabilità del territorio, costituendo un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione definitiva della pericolosità geomorfologica esistente e pregiudicando la sistemazione geomorfologica definitiva.</p> <p>Art. 32 delle NTA del PAI</p> <p>L'art. 2 del Ad.p.r. 357/1997 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" ss.mm.ii. definisce "le aree di collegamento ecologico funzionale: le aree che, per la loro struttura lineare e continua (come i corsi d'acqua con le relative sponde, o i sistemi tradizionali di delimitazione dei campi), o il loro ruolo di collegamento (come le zone umide e le aree forestali) sono essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche".</p> <p>La realizzazione di impianti di qualunque taglia pertanto è incompatibile con tale tipologia di aree, in quanto può compromettere il loro ruolo di collegamento ecologico funzionale.</p>
<p>9) Parchi;</p>	<p>Zone individuate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 valutando la sussistenza di particolari caratteristiche che la rendano incompatibili con la realizzazione degli impianti</p>	<p>c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;</p> <p>g) i territori coperti da foreste e da boschi ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;</p>	<p>NON IDONEA</p>	<p>NON IDONEA</p>	<p>NON IDONEA</p>	<p>Art. 131 del D.Lgs. 42/2004:</p> <p>"2. Il presente Codice tutela il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali. 4. La tutela del paesaggio, ai fini del presente codice è volta a riconoscere, salvaguardare e, ove necessario, recuperare i valori culturali che esso esprime. I soggetti indicati al comma 6, qualora intervengano sul paesaggio, assicurano la conservazione dei suoi aspetti e caratteri peculiari. 5. La valorizzazione del paesaggio concorre a promuovere lo sviluppo della cultura. A tale fine le amministrazioni pubbliche promuovono e sostengono, per quanto di rispettiva competenza, apposite attività di conoscenza, informazione e formazione, riqualificazione e fruizione del paesaggio nonché, ove possibile, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati, la valorizzazione è attuata nel rispetto delle esigenze della tutela. 6. Lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali, nonché tutti i soggetti che, nell'esercizio di pubbliche funzioni, intervengono sul territorio nazionale, informano la loro attività ai principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità".</p> <p>La L.R. 12/1994 la cui finalità è quella di garantire l'esistenza dell'uso civico, conservandone e recuperandone i caratteri specifici e salvaguardando la destinazione a vantaggio della collettività delle terre soggette agli usi civici (art. 1 comma 1 lettera b), prevede per</p>

		h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;	--	--	NON IDONEA	<p>i piani di valorizzazione e recupero delle terre civiche: "Art. 8 comma 2. I piani possono prevedere per i terreni una destinazione diversa da quella cui questi sono soggetti qualora la destinazione comporti, per la collettività interessata, un reale notevole vantaggio. A tal fine i terreni possono essere concessi ad amministrazioni, enti società, cittadini singoli o associati".</p> <p>La realizzazione di grandi impianti interferisce negativamente con l'uso tradizionale delle aree, in quanto può risultarne compromessa l'esistenza degli usi civici e il diritto delle collettività utenti.</p> <p>Le aree archeologiche tutelate rappresentano un interesse storico con caratteristiche, anche visive, che non sono compatibili con le forme tipiche degli impianti a terra. Nelle zone in questione la realizzazione di impianti medi e grandi costituisce un elemento capace di compromettere la relazione spaziale tra i monumenti archeologici, quindi il contesto storico dell'area di emergenza del patrimonio archeologico.</p>
		m) le zone di interesse archeologico: Ponte: fanno parte di tale categoria le "aree caratterizzate da persistenze con valenza storico-culturale" nonché i "vincoli archeologici" di cui alla cartografia allegata al PUC	--		NON IDONEA	

27. Espianto di piante di olivo.

- a) La funzione amministrativa riguardante il rilascio dell'autorizzazione all'espianto delle piante d'olivo è trasferita interamente ed esclusivamente alla Provincia, a seguito di D.G.R. n° 31/36 del 20.07.2011;
- b) tale funzione comprende l'attività di verifica della sussistenza delle condizioni per poter procedere all'espianto e l'irrogazione di eventuali sanzioni amministrative nel caso di espianti non autorizzati;
- c) il D.Lgs. Lgt. N. 475/1945 si applica per la parte che riguarda il divieto di abbattimento degli alberi d'olivo, le deroghe all'abbattimento e le sanzioni amministrative nel caso di espianti non autorizzati, sono esercitate dalla Provincia;
- d) l'accertamento delle eventuali violazioni del divieto di espianto è di competenza del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale.

ART. 108

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nella formazione del presente P.U.C. e nel rispetto del D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228, il Comune tutela le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguarda l'integrità dell'azienda agricola e rurale. Le zone agricole sono divise nelle seguenti sottozone:

E1): aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, ubicate sulla parte più settentrionale del territorio comunale (orti irrigui);

E2): aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3): aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali connessi alla conduzione del fondo;

E3.1): aree in ambiti periurbani con elevato frazionamento e edificato diffuso sia pure modesto, di scarsa valenza economica (agricoltura part-time);

E4): area caratterizzata da habitat disperso storico con tipologia a stazzo tipica della valle del Coghinas (Lu Littigheddu, oggetto di progetto speciale);

E5): aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

E5f): aree marginali soggette a rimboschimento da parte dell'Ente Foreste della Sardegna.

2. La ripartizione in sottozone agricole, di cui al presente articolo, è stata determinata a seguito dell'entrata in vigore delle direttive regionali sulle zone agricole (D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228) e mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, secondo lo studio di supporto redatto da tecnico specializzato del settore.

3. L'insediamento rurale sparso di Lu Littigheddu appartiene alle "aree caratterizzate da insediamenti storici, quali stazzi, medaus, ecc.".

Per tale motivo l'intera zona dell'habitat sparso di Lu Littigheddu è stato oggetto di uno studio di dettaglio chiamato Progetto Speciale.

4. Per i parametri urbanistici si veda il successivo art. 117, nonché l'art. 109, paragrafo 11 e la tabella 14.2.

ART. 109
AGRITURISMO

1. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesto il permesso di costruire (concessione edilizia) per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3 (3 ettari).

2. Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha. 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

4. Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione delle attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale", così come modificata dalla L.R. 19.01.2010, n° 1 ed, in particolare:

- volumi per il soggiorno turistico,
- volumi per il turismo rurale,
- volumi di supporto per l'agri-campeggio, eco campus, ecc.,
- infrastrutture quali ippovie, piste ciclabili, sentieri natura, ecc.,
- realizzazione di aree e piazzole di sosta,
- realizzazione di opere relative:
 - a) alle strade poderali di accesso, all'approvvigionamento idrico e all'eventuale impianto di potabilizzazione delle acque;
 - b) all'adduzione e distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici;
 - c) al trattamento e allo smaltimento delle acque luride;
 - d) ai locali polifunzionali per la macellazione e lavorazione delle carni;
 - e) ai collegamenti telefonici;
- allestimento di piazzole attrezzate per l'agricampeggio e relativi servizi;
- realizzazione di strutture per le attività ricreative, ivi compresi i recinti e le scuderie per le attività di turismo equestre,
- arredamento delle stanze da letto, delle cucine e dei posti di ristoro,
- restauro e ristrutturazione di strutture tipiche del paesaggio agricolo tradizionale sardo, tra le quali: muretti a secco di recinzione, chiudende con siepi di essenze autoctone, piantagioni domestiche, filari alberati,
- sistemazione di cartelli e indicazioni stradali,
- locali e attrezzature per la lavorazione, manipolazione e conservazione dei prodotti aziendali,
- realizzazione e allestimento di locali adibiti a esposizioni etnografiche permanenti,
- laboratori e attrezzature destinate a lavorazioni tradizionali riguardanti la cultura della famiglia rurale, fattorie didattiche, minicaseifici.

5. Gli operatori agrituristici dovranno essere iscritti nell'elenco regionale presso l'Ass. all'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

6. La cubatura massima per ogni posto letto deve essere di 50 mc.
La superficie minima per l'intervento deve essere di 3 ha.
I posti letto ammissibili per ha sono 3.

7. I locali adibiti ad uso agrituristico devono avere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal R.E. per i locali di civile abitazione. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti. Le deroghe devono essere motivate e concesse dal Comune nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

8. Gli alloggi agrituristici devono essere dotati di idonei servizi igienico-sanitari in ragione di almeno uno ogni quattro persone o frazioni di quattro, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare o conviventi.

9. Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti, in assenza di servizi igienici adeguati nelle piazzole di sosta, l'autorizzazione per il campeggio è concessa a condizione che il campeggiatore possa usufruire dei servizi dell'abitazione. In tal caso deve essere comunque garantito che il rapporto tra persone e servizi igienico-sanitari sia quello indicato nel comma 8. All'interno della struttura edilizia aziendale, inoltre, deve essere previsto un ambiente attrezzato di livello per stoviglie e lavatoio per panni.

10. Negli spazi aperti la superficie da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno deve essere non inferiore a 40 mq. La sistemazione di tale superficie deve essere a prova di acqua e di polvere, realizzabile anche con inerbimento del terreno.

11. I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente potabile.

12. In aggiunta agli ospiti possono essere ospitate persone singole, comitive, gruppi organizzati, per il solo consumo dei pasti, in numero non superiore a 80 coperti per posto.

13. Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 Ha, il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nella azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto, e/o 5 piazzole e 15 campeggiatori.

Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro eccedente i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

14. Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo, viene consentita la modifica di destinazione d'uso e senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale, ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12.08.1998, n. 27.

15. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

16. La conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere assicurata con opere provvisorie (L. 20.02.2006, n° 96).

17. Si richiamano le seguenti disposizioni e tutte le vigenti leggi di settore:

- L.R. 23.06.1998, n° 18: sull'agriturismo.
- L.R. 29.07.1998, n° 23: nelle aziende agrituristico venatorie.
- L.R. 12.08.1998, n° 27: Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere, integrazioni e modifiche alla L.R. n° 22/84 e abrogazione

della L.R. n° 21/87.

- L. 20.02.2006, n° 96: Disciplina dell'agriturismo.
- L.R. 19.01.2010, n° 1: Norme per la promozione della qualità dei prodotti della Sardegna, della concorrenza e della tutela ambientale e modifiche alla L.R. 23.06.1998, n° 18.

ART. 110
TURISMO RURALE

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0.10 mc/mq.

3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quanto il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel P.U.C.

b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;

c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e s.m.i.;

b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a, comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287 e s.m.i.;

c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

8. L'attività di turismo rurale si basa sul riutilizzo di edificio esistente e sul suo recupero.

Pertanto, l'attività di turismo rurale può essere consentita solo per aziende aventi un patrimonio edilizio esistente.

ART. 111

PUNTI DI RISTORO IN ZONE AGRICOLE

1. Sono ammessi punti di ristoro, anche indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile, con delibera del Consiglio Comunale, fino a 0,10 mc/mq.

2. Il lotto minimo, vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di ha. 3.

3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha. 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha. 3 relativa al fondo agricolo.

4. Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti, le tavole calde e locali similari, nonché le attrezzature ricettive con numero massimo di 20 posti letto e le connesse attrezzature per le attività sportive e ricreative.

5. La volumetria massima per tali insediamenti non potrà superare i 3000 mc.

ART. 112

EDIFICAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AD USO ABITATIVO

1. L'edificazione di nuove costruzioni ad uso abitativo è consentita:

a - se riferita esclusivamente all'esercizio delle attività definite al comma 7 dell'art. 107 delle presenti N.T.A.;

b - per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, o delle figure equivalenti, funzionalmente all'attività principale che consiste nella conduzione del fondo.

2. Le nuove costruzioni aventi destinazioni residenziali nelle zone E devono - pertanto - essere funzionali allo svolgimento delle attività agro - zootecniche del fondo, ovvero a quelle di trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli, con effettiva connessione funzionale tra edificazione e conduzione agricola o pastorale del fondo.

3. Ciò che rileva è l'esistenza effettiva di un'azienda agricola che richieda la presenza costante in situ degli addetti ai lavori.

ART. 113

ACCORPAMENTO E ASSERVIMENTO DI SUPERFICI FONDIARIE UTILIZZATE

1. Accorpamenti.

Stante il parcellamento delle proprietà, è possibile, ai soli fini del raggiungimento della sup. minima e per la costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione dell'azienda, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purchè sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque, compresa nel territorio comunale).

Tale norma potrà essere applicata solo nel caso che i volumi relativi vengano ubicati a distanza non inferiore a 300 mt. dal perimetro del centro abitato, così come indicato dalla cartografia del P.U.C.

In tale caso, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà necessario un atto di vincolo, registrato nei pubblici registri, relativo all'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Tale vincolo potrà essere annullato solo con assenso dell'Amm/ne Comunale.

2. Catasto degli asservimenti

Dell'avvenuta utilizzazione delle aree agricole, ai fini edificatori, viene effettuata idonea registrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposita cartografia e relativo elenco, conservati in forma ufficiale presso il competente ufficio tecnico comunale.

3. Ai sensi del 5° comma dell'art. 3 delle Direttive Regionali sulle zone

agricole, al fine di evitare l'ulteriore edificazione in aree definite agricole dal P.U.C., all'atto della presentazione di qualsiasi istanza relativa a:

- relazione asseverata;
- denuncia di inizio attività;
- segnalazione certificata di inizio di attività;
- autorizzazione;
- permesso di costruire,

il richiedente dovrà evidenziare e computare tutti i volumi esistenti nel fondo o nell'area di riferimento e dichiarare, nelle forme di legge, la assenza di vincoli di inedificabilità o di asservimento a favore di terzi, sotto la sua personale responsabilità.

4. Nel caso di edificazione di sole residenze è fatto divieto di considerare il lotto minimo quale risultato della somma di corpi aziendali separati e diversi.

ART. 114

STRUTTURE PER L'INCREMENTO IPPICO

1. Nell'ambito di tutte le sottozone agricole E, con l'esclusione della E5, l'attività di allevamento cavalli (anche da corsa e/o di particolare pregio) o similare, potrà essere dotata, oltre, che delle necessarie strutture edilizie, anche delle pertinenze necessarie all'attività dell'allevamento ippico e al supporto logistico delle ippovie.

2. Parametri urbanistici

La superficie coperta, per le strutture di cui sopra, potrà avere un valore non superiore al 10% della superficie fondiaria:

$$Q = 0,10 \text{ mq/mq.}$$

L'indice di cubatura massimo potrà avere un valore non superiore a: i.f.f. = 0,20 mc/mq.

3. Le opere consistenti in modifiche dello stato dei luoghi, rappresentate dagli interventi finalizzati alla dotazione di pertinenze funzionali a raso, potranno interessare al massimo il 40% della superficie fondiaria ed essere combinate con adeguata sistemazione e/o riorganizzazione delle alberature e dei pascoli, nell'ambito di apposito progetto esteso all'intera superficie aziendale.

La dotazione minima di superficie destinata ad alberature dovrà essere non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

4. Nel caso di nuove piantumazioni occorrerà procedere alla messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive di origine autoctona o naturalizzate o provenienti da ecotipi locali.

ART. 115

LIMITAZIONE TRENTENNALE DEL DIVIETO DI FRAZIONAMENTO DELLE UNITA' PODERALI PER LA RICOSTRUZIONE DELLE UNITA' PRODUTTIVE

Ai sensi della L. 19.02.1992, n° 191, il divieto di frazionamento delle unità poderali di cui all'art. 1 della legge 3.6.1940, n° 1078, ha durata trentennale dalla prima assegnazione.

ART. 116

DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI ITTICOLTURA O ACQUACOLTURA

Gli impianti di itticoltura o acquacoltura sono considerati annessi agricoli ai fini delle presenti N.T.A.

Il progetto dovrà dimostrare le dimensioni e i volumi delle opere, di cui si chiede la realizzazione, e che dovranno essere commisurate alla capacità produttiva delle vasche.

Il progetto dovrà essere integrato da una relazione che descriva gli effetti previsti:

- sui corpi idrici e sulle falde,
- sul suolo, sulle aree a rischio piena con eventuale studio di compatibilità idraulica,
- sulla morfologia del territorio,
- sulla vegetazione.

La superficie minima aziendale accorpata non deve essere inferiore a ha 2,00 e la dimensione utile delle vasche di allevamento non inferiore a mq. 1.000.

ART. 117

NORME PUNTUALI PER GLI INTERVENTI NELLE DIVERSE SOTTOZONE E

117.1 - Norme edilizie particolari per le sottozone E

Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

La edificazione dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali le componenti architettoniche, i materiali di finitura, colori e pavimentazioni esterne.

Gli interventi di nuova edificazione, nei limiti dei parametri numerici ammessi, devono rispettare gli aspetti tipologico-funzionali che per quelli architettonico-espressivi.

Nelle costruzioni esistenti, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati i cornicioni, i tetti, le architravi e gli stipiti delle aperture.

1) Tetti

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole color cotto, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

La pendenza delle falde non potrà essere diversa da quella preesistente e/o superare quelle presenti nei fabbricati vicini, senza considerare quelli ove siano state effettuate superfetazioni successive.

Le gronde non potranno essere abolite, ma potrà essere consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, qualora debba essere effettuata la demolizione del tetto.

E' vietato l'uso di lamiera metalliche, lastre ondulate colorate, griglie di qualsiasi materiale.

2) Aperture esterne

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono realizzare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

3) Tinteggiature, pitture e intonaci esterni

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto, non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare.

Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente.

117.2 - Norme per le diverse sottozone E

a) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo;

2) 0,10 mc/mq (previa comunque delibera del C.C.) per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee e, in generale, per tutte le attività connesse con il tempo libero.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio, relative a posti letto - nel numero massimo di venti - e ad attività sportive e ricreative.

Le opere di cui al punto 2) non potranno sorgere a distanza inferiore a 500 metri dal perimetro urbano, così come definito nelle planimetrie del P.U.C., salvo diversa delibera del C.C.

3) 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e

zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali: stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, edifici per allevamenti non industriali, in genere costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

Quando gli insediamenti o gli impianti di carattere agricolo o zootecnico, superano gli indici sopraindicati o i 3000 mc. di volume, o il numero di 20 addetti o il numero di 100 capi bovini (o numero di capi equivalente secondo la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.3.1978, n° 2 - A, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 18.5.1978), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

In particolare, dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità di acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;
- recapito finale degli scarichi.

Per le opere di cui al punto 3), con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500, come definito dalla cartografia del P.U.C.

4) 1,00 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Sono ammesse le deroghe all'indice fondiario massimo per interventi pubblici o di pubblico interesse (vedi R.E. ed in particolare per quanto previsto al successivo punto 1);

b) Altezza massima: per le residenze è fissata in mt. 6,00, mentre per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite.

c) Tipo edilizio: a casa isolata per le residenze connesse alla conduzione del fondo, libero per le volumetrie necessarie al soddisfacimento delle necessità tecniche dell'allevamento e delle altre pratiche agricole.

d) Superficie minima d'intervento: Sm = 10.000 mq. per residenze e con riferimento alla tab. di cui all'art. 107, punto 14.2 per gli altri interventi.

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra per le residenze.

f) Distanza minima dai confini: mt. 4,00 o sul confine.

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 8,00 (per edifici adibiti a residenza).

h) Per interventi con indici superiori a quelli indicati: ai punti 1, 2, 3, 4 e comunque per volumi superiori ai 3000 mc., o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a delibera del C.C., al parere favorevole dell'Ass. Reg. agli Enti Locali, sentito il C.T.R.U.

i) Sono ammessi interventi volti alla realizzazione dei volumi e dei servizi necessari alla incentivazione della attività agro-turistiche, ai sensi della L.R. 23.06.1998, n° 18 "Nuove norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale", e nei limiti dell'art. 9 del D.P.G.R. 03.08.94, n° 228, quali:

- edifici per il soggiorno turistico;
- edifici di supporto per l'agri-campeggio;
- edifici per punti di ristoro;
- volumi destinati alle attività ricreative, agli sports in generale ed in particolare al turismo equestre e alla pesca sportiva, solo se annessi a punti di ristoro.

Gli operatori agrituristici dovranno essere iscritti nell'elenco regionale presso l'Ass. all'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

l) Frazionamenti

Fatti salvi i frazionamenti derivanti da trasferimenti ereditari, è di norma vietato il frazionamento di terreni con superficie inferiore a 5000 mq.

Tale norma può essere derogata se adeguatamente motivata nelle sottozone E3.1 e E4.

m) Vincolo di destinazione: gli edifici esistenti al servizio dell'agricoltura non possono essere distolti dalla loro destinazione per un periodo di 15 (quindici) anni, salva diversa previsione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

n) risorse archeologiche

In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprint. ai Beni Archeologici.

o) obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.

Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

ART. 118

DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DEGLI INSEDIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE

1. Si richiama il rispetto di quanto riportato nella "Disciplina regionale degli scarichi" (delibera G.R. n° 69/25 in data 10.12.2008).

2. Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici, aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui alla normativa R.A.S. vigente.

3. L'A.C., tramite il SUAP, nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo, deve richiedere il parere di conformità all'Ass. Regionale Difesa dell'Ambiente e/o al Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato dell'ATO Sardegna.

4. In particolare, salvo diversa direttiva R.A.S., sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;

b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno un ettaro di terreno agricolo di 40 q.li di peso vivo di bestiame;

d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

5. Per quanto riguarda, in particolare, gli allevamenti zootecnici, il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici.

6. In tal caso, la quantità di liquame ammissibile per l'utilizzazione agronomica è quella corrispondente ad un carico non superiore a 40 q.li/ha di peso vivo di bestiame di allevamento.

ART. 119

AREE AGRICOLE BOScate - DEFINIZIONE DI BOSCO

1. Rientrano nelle aree agricole boscate:

a - i terreni boscati a norma dell'art. 130 e seguenti del R.D. 3267/1923;

b - i boschi e i terreni coperti da macchia mediterranea evoluta, ai sensi dell'art. 182 R.D. 3267/1923 e L. 03.01.1926, n° 23;

c - le aree assimilabili a bosco ai sensi dell'art. 2 del D. Leg. n° 227/2001 (come più avanti riportato).

2. Per la definizione di foresta e di bosco occorre far riferimento a diverse normative. Secondo la circolare n. 16210 del 2 luglio 1986 dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, in applicazione della legge 8 agosto 1985 n. 431, si ha:

1 - sono da considerare boschi le estensioni di terreno a forma più o meno allargata, delle dimensioni minime di 2.000 mq;

2 - si intende bosco una superficie di terreno ove piantoni e polloni di specie forestali diano luogo, con le chiome, ad una copertura reale del suolo pari al 20%;

3 - nel caso di superfici momentaneamente prive di soprassuolo vale la copertura potenziale;

4 - bosco è ogni formazione di climax, di degradazione antropica, costituito da un consorzio di arbusti e di specie arboree - arbustive di altezza variabile da 1,5 a 4,00 metri;

5 - sono da considerare boschi le macchie a struttura compatta, che rivestono uniformemente il suolo con pendenza superiore al 50%.

6 - Sono assimilabili a bosco (ai sensi dell'art. 2 del D. Leg. 18.05.2001, n° 227):

- a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
- b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;
- c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;
- d) i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo;
- e) le sugherete e la macchia mediterranea ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura.

Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata sulla base esterna dei fusti. E' fatta salva la definizione bosco a sughera di cui alla legge 18 luglio 1956, n. 759.

Anche le seguenti fattispecie di tipologie di vegetazione sono assimilate a bosco:

- i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, aree protette di qualsiasi natura, siti di interesse comunitario, habitat forestali con alberi patriarchi con aree di rispetto di estensione non inferiore a 2.000 metri;
- le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva o con copertura ridotta a causa di utilizzazioni forestali, avversità bioetiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;
- le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiori a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;
- la macchia-foresta;
- le diverse formazioni a macchia, di seguito definite, presenti nella fascia costiera;
- la macchia mediterranea media e alta;
- gli arborei da seme di specie native di cui al D.Lgs. 10/11/2003 n. 386.

3. Aspetti di vegetazione non assimilabili ai boschi

Ai fini della inclusione nella categoria dei boschi, non sono tali:

1. i popolamenti erbacei;
2. i pascoli cespugliati con copertura inferiore al 60% soggetti a pascolo o

- a colture agrarie;
- 3. i pascoli arborati con copertura inferiore al 50%;
- 4. le garighe di qualsiasi composizione floristica;
- 5. i cisteti;
- 6. le macchie degradate con copertura inferiore al 60%;
- 7. i ginepreti a ginepro nano;
- 8. le piantagioni di pino insigne, pioppo canadese, eucalipti, acacie e qualsiasi altra specie impiantata a scopo industriale, le fasce frangivento poste a protezione delle colture, nel rispetto della legislazione vigente;
- 9. i nuclei di piante invasive, quali Ailanthus altissima e Acacia mearnsii per quanto estesi, quand'anche spontanei;
- 10. i ceraseti di qualsiasi età;
- 11. i nocciolieti e i noceti di impianto inferiore a 20 anni;
- 12. gli agrumeti;
- 13. gli oliveti a coltura estensiva;
- 14. gli oliveti a coltura intensiva;
- 15. gli oliveti consociati a vite;
- 16. i frutteti di qualsiasi specie ad eccezione degli oliveti abbandonati di impianto maggiore di 50 anni;
- 17. i parchi urbani e i giardini;
- 18. gli Orti Botanici e gli Arboreti;
- 19. i vivai.

4. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale (vedi N.T.A. del P.P.R.) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D. Leg. 18.05.2001, n° 227.

ART. 120
OBBLIGHI DA RISPETTARE NELLE ZONE AGRICOLE
PER LE AREE BOScate

1. In tutte le zone agricole boscate, valgono i seguenti obblighi:

- obbligo di permesso da parte dell'autorità forestale per la riduzione a coltura dei terreni boschivi o comunque ricoperti da formazioni vegetali naturali;
- preventiva autorizzazione dell'Autorità Forestale per l'abbattimento delle piante di qualunque specie.

2. Ai fini della presente normativa, sono considerati boschi i terreni sui quali esiste o venga comunque costituito un popolamento di origine naturale od artificiale di specie legnose forestali arboree od arbustive, a qualsiasi stadio di sviluppo si trovino, da cui si tragga o si possano trarre delle utilità dirette od indirette sotto il profilo produttivo, protettivo, ricreativo o culturale.

3. Sono considerati, altresì, boschi quegli appezzamenti di terreno pertinenti da un complesso boscato che, per cause naturali ed artificiali (incendi), vengono privati temporaneamente della vegetazione di cui al comma precedente.

4. Sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. 29.07.1998, n° 23 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per l'esercizio della caccia in Sardegna);
- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura

forestale, rischi di incendio o di inquinamento con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo e degli interventi pubblici e di interesse pubblico;

d) rimboschimenti con specie esotiche.

5. Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

ART. 121

ONERI DI CUI ALLA LEGGE N° 10/'77 (ora art. 16, D.P.R. n° 380/2001)
NELLE ZONE AGRICOLE

1. Qualora le opere costruite, in esenzione del regime di oneri previsti dalla legge n° 10/'77 (ad esempio capannoni per imprenditore agricolo a titolo principale - ex art. 12 della legge n° 153/75), cambiassero destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere, l'A.C. è tenuta a pretendere il pagamento degli oneri di concessione per la nuova destinazione, in forza dell'ultimo comma dell'art. 16, D.P.R. n° 380/2001.

2. Nella zona E le opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.P.) sono di esecuzione diretta da parte dei titolari del titolo abilitativo, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria viene versato il contributo previsto dall'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001.

3. Qualora le OO.UU.P. non venissero eseguite in tutto o in parte, l'A.C. si riserva di pretendere il pagamento dei relativi oneri connessi al rilascio del titolo abilitativo.

4. L'agriturismo non costituisce un'attività funzionale alla conduzione del fondo ed alle esigenze dell'imprenditore agricolo e, pertanto, non è esente dal contributo di costruzione.

CAPO V

ZONE PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICI

ART. 122

ZONE TURISTICHE (F)

0. Le iniziative ammesse nelle zone F devono essere finalizzate ad un turismo ecosostenibile che permetta uno sviluppo socio-economico del territorio, considerando le attività ad esso connesse per tempi illimitati senza alterare l'ambiente naturale, sociale e ambientale o creare problematiche alle attività agricole ed economiche già presenti.

1. Le zone turistiche sono quelle individuate dallo strumento urbanistico generale per "le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale", ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U.

2. Il P.U.C. privilegia l'insediamento di strutture ricettive alberghiere e di strutture per il turismo attivo e culturale.

3. Le zone turistiche si dividono in quattro sottozone:

F.1 - zone per insediamenti turistici pianificati in atto

F.2 - campeggi - struttura all'aria aperta

F.3 - zone per nuovi insediamenti turistici

F.4 - zone insediamenti turistici esistenti.

4. Il numero degli abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 60 mc. ad abitante, così suddiviso:

- 50 mc. per residenze,
- 10 mc. per servizi pubblici.

5. Il volume deve essere totalmente computato, salvo quello delle parti di fabbricato totalmente o parzialmente interrato per almeno 2 (due) lati, se destinato a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza interna utile inferiore a mt. 2,00.

6. Le sottozone F, ad eccezione della sottozona F4, sono sempre oggetto di intervento urbanistico preventivo (P. di L., ecc.), sulla base del quale potranno, poi, essere rilasciati i singoli titoli abilitativi.

7. Nelle zone F, l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo, che deve essere redatto nell'ambito dell'intera zona risultante dalla cartografia del P.U.C. e nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuate dal P.U.C.

8. Fino alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo, è sempre ammesso il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali preesistenti e degli edifici esistenti. In tal caso, per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e restauro.

9. E' fatto divieto di procedere a qualsiasi titolo a frazionamenti, prima della approvazione del piano attuativo. Dopo tale approvazione, i frazionamenti dovranno rispettare le indicazioni grafiche del piano attuativo.

10. Nelle zone F è possibile, previa delibera di C.C., variare la tipologia edilizia, il tipo, la forma ed il numero dei lotti, purchè non si modifichi la viabilità e l'ampiezza delle aree di standards.

11. Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 83,33% per la residenza;

- 16,666% per servizi pubblici.

12. Devono essere rispettate le seguenti destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammesse sono classificate:

d.0 - Residenziale - abitativa

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia (vedi glossario)

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione

d.2.1 - esercizi commerciali al minuto connessi
all'attività turistica

d.3 - Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive

d.3.1 - attrezzature ricettive, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E.

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie,
bar e simili

d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali,
educative, culturali e sportive

d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di inte-
resse generale

d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo e locali similari;

d.3.8 - strutture ricettive extralberghiere

d.3.8.1 - esercizi di affittacamere

d.3.8.2 - attività ricettive in esercizi di ristorazione

d.3.8.3 - attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast

d.3.8.4 - unità abitative ammobiliate ad uso turistico

d.3.8.5 - strutture ricettive - residenziali

d.3.8.6 - case per ferie - case vacanze.

d.6 - Depositi

d.6.2 - depositi soltanto se connessi con l'attività turistica;

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport

d.8.1 - campeggi, aree attrezzate per il tempo libero
ed attrezzature connesse nel rispetto della legislazione regionale
vigente,

d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,

d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature
connesse, strutture per gli sport dell'equitazione, campi da golf.

d.11 - Attrezzature tecnologiche

(es. depuratori, serbatoi idrici, laghetti collinari, stazioni idriche di sollevamento, impianti per l'emittenza televisiva e per la telefonia mobile, cabine elettriche, tralicci per linee aeree, impianti minieolici, impianti fotovoltaici integrati compatibilmente con le sovraordinati norme regionali).

Art. 122.1 - SOTTOZONA F1 (EX SOTTOZONA F5 - VILLAGGIO IKNUSA)

La sottozona prevede un solo comparto F1.1 in regione Fundoni.

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati o a schiera.

Essendo tutti gli interventi previsti di nuova edificazione, le volumetrie dovranno configurare un "villaggio albergo" o "country resort" e:

- essere caratterizzati dalla tipologia tipica dei fabbricati del territorio aperto, soprattutto per i volumi da adibire a residenze stagionali;

- riportare e mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il forno ed il camino.

b) Indici di fabbricazioni massimi

If territoriale = 0,15 mc/mq

If fondiario max = 0,40 mc/mq

b1) Volume massimo ammesso = 32.145 mc

c) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,30 mq/mq;

d) Altezza massima assoluta - H = mt. 6.50;

e) Numero massimo piani: 2 fuori terra;

f) Indice di piantumazione: pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

g) Opere di urbanizzazione primaria: si veda l'art. specifico delle presenti norme;

h) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 4,00 dai confini di proprietà;

i) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 8.

La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00, anche se situati sulla medesima proprietà.

l) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 15,00.

m) Superficie minima d'intervento - L'A.C. si riserva, nel caso di P. di L. di superficie inferiore ad 1 ha, di destinare le aree per le dotazioni di servizi pubblici interamente a parcheggi pubblici.

I piani urbanistici preventivi dovranno essere estesi ad aree di misura non inferiore a 10.000 mq. o ai comparti così come delimitati dal P.U.C.

n) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.

Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.

o) Si richiama il rispetto integrale delle disposizioni per le zone F, previste nel D.A. n° 2266/U/83.

p) Risorse archeologiche - In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

q) Obbligo di ottenimento del nulla osta sui progetti da parte della Soprintendenza Archeologica - Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

r) Obbligo di ottenimento del nulla osta paesaggistico sui progetti.

ART. 122.2 - ZONE F2 - AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA - CAMPEGGI

1. Per le presenti N.T.A. assumono la denominazione di "campeggio" le aziende ricettive all'aria aperta, in aree recintate e attrezzate, organizzate per la sosta ed il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale.

2. Nelle aziende ricettive all'aria aperta sono ammessi allestimenti mobili di pernottamento, quali tende, roulotte, caravan, mobil-home, maxicaravan o case mobili e pertinenze ed accessori funzionali all'esercizio dell'attività, diretti a soddisfare esigenze di carattere turistico meramente temporanee, anche se collocati in via continuativa. Tali allestimenti devono:

- a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
- b) non possedere alcun collegamento di natura permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche, gli accessori e le pertinenze devono essere rimovibili in ogni momento.

3. Nei campeggi è consentita la presenza di tende, caravan, autocaravan o altri simili mezzi mobili di pernottamento o altri manufatti in muratura e non, installati a cura del gestore, quali mezzi sussidiari di pernottamento, nel limite di una capacità ricettiva, in termini di posti letto, non superiore al 40 per cento di quella complessiva del campeggio stesso.

4. Possono assumere la denominazione aggiuntiva di "centro vacanze", i campeggi dotati di strutture e servizi per lo svago degli ospiti, con annessi impianti sportivi e servizi per l'esercizio dell'attività sportiva, nonché servizi di ristorazione.

5. La zona F2 individua le aree destinate ad aziende ricettive all'area aperta, così come qui normate e nel rispetto della legislazione regionale e del R.E.. E' previsto un unico comparto a Punta Spinosa - Punta de l'Avru.

6. Si vedano anche gli elaborati del Progetto Speciale "Lu Littigheddu".

7.

F2.1 - Punta Spinosa

Nel suddetto comparto si applicano le seguenti norme di carattere generale:

a. la capacità ricettiva va calcolata con il parametro di 100 mq/ posto tenda (3 persone) e densità territoriale massima di 200 ab/ha.

b. la volumetria per i servizi edilizi fissi riguarda le strutture, con esclusione delle attrezzature precarie e movibili che vengono approntate all'inizio della stagione turistica e smontate a conclusione della stagione stessa, quali gazebo, tensostrutture di piccole dimensioni e strutture simili, il parametro da utilizzare è: i.f.t. = 0,10 mc/mq, con il limite di 3000 mc e H max = 3.0 mt.

c. volumetria per residenze fisse: è consentita la realizzazione di moduli edilizi residenziali fissi. Tale volumetria, con utilizzo dello standard di 25 mc per persona, non potrà comunque superare il 25% della capacità ricettiva totale. I moduli edilizi potranno essere realizzati in forma diffusa e/o raggruppata sulla base di un preliminare studio di fattibilità urbanistico/paesaggistica, nel quale dovrà essere analizzata e documentata l'intera struttura ricettiva e dovranno essere analizzate e confrontate

soluzioni progettuali alternative relative alle strutture. Il suddetto studio di fattibilità dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, che potrà anche introdurre variazioni e modifiche migliorative. L'intervento è soggetto a piano attuativo preventivo.

d. tutti i fabbricati ammessi dovranno essere caratterizzati da una tipologia edilizia coerente con quella tradizionale degli stazzi di Lu Littigheddu, con $h_{max} = 3,00$ mt.

e. I campeggi devono essere recintati con muretti a secco di altezza massima pari a cm 120 fuori terra e rete metallica plastificata verde dell'altezza massima complessiva pari a m 2.50 e fiancheggiati da siepi di essenze sempreverdi e cespugli di essenze autoctone. Devono essere attrezzati e sistemati in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e da consentire un'agevole percorribilità.

Devono, inoltre, essere dotati di rete fognante nel rispetto delle vigenti norme sugli scarichi, di prese di acqua potabile, di rete di illuminazione con punti luce ogni 50 m, nonché di idonee alberature provenienti da specie ed ecotipi locali, coerenti con il PFAR.

f. Le piazzole di stazionamento devono essere pavimentate con materiale permeabile (con esclusione di bitumi e/o calcestruzzo) ed essere debitamente delimitate e numerate con apposito contrassegno, sistemato a prova di acqua e di polvere, dotate ciascuna di presa di corrente elettrica.

g. L'agibilità e la licenza di esercizio del singolo campeggio è autorizzata dall'A.C. previo accertamento dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di allaccio ai pubblici servizi previste nella convenzione.

h. Al progetto dovrà essere allegato:

- il rilievo della vegetazione esistente con particolare riferimento alle macchie arboree esistenti;
- lo studio delle opere di mitigazione ambientale;
- l'ubicazione e lo studio dettagliato degli impianti del ciclo dell'acqua, con particolare riferimento all'impianto di depurazione che dovrà prevedere la utilizzazione delle acque depurate per l'irrigazione delle aree scoperte
- la superficie e l'ubicazione delle aree da cedere all'Amm/ne Comunale;
- i parcheggi interni ed esterni.

i. Standard da rispettare

Il 50% della sup. territoriale dovrà essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport.

Il 60% di queste aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico.

l. - Indici di fabbricazione massimi:

$ift = 0,10$ mc/mq

$iff = 0,30$ mc/mq

m. - Rapporto di copertura $Q = 0,25$ mq/mq

n. - Numero massimo piani = 1

o. - Altezza massima = 3 mt

p. - Altezza utile interna piani seminterrati: $H_{max} =$ mt 2,00.

q. - Piani seminterrati: in questa sottozona tutto il volume geometrico, a qualsiasi destinazione prevista, che fuoriesca dal piano di campagna o di sistemazione, verrà cubato.

ART. 122.3 - SOTTOZONA F3

1. La sottozona prevede 2 comparti in ambito extraurbano e 2 comparti in ambito urbano.

F3.1 - Comparto Lu Littigheddu in ambito extraurbano

F3.2 - Comparto Pedra Maiori in ambito extraurbano

F3.3 - Area Pilaghi in ambito urbano

F3.4 - area Sa Mandra in ambito urbano.

I comparti comprendono nuovi insediamenti destinati alla attività ricettiva turistica. Devono essere rispettate le seguenti destinazioni d'uso:

d.0 - Residenziale - abitativa di tipo prevalentemente stagionale (art. 3, D.A. n° 2266/83)

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia

d.2 - Esercizi commerciali di vicinato legati alla fruizione turistica

d.3 - Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive

d.3.1 - attività ricettive alberghiere, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E.

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili

d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo, sale da ballo e locali similari, strutture ricettive extralberghiere

d.3.6.1 - esercizi di affittacamere

d.3.6.2 - attività ricettive in esercizi di ristorazione

d.3.6.3 - attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast

d.3.6.4 - unità abitative ammobiliate ad uso turistico

d.3.6.5 - strutture ricettive - residenziali

d.3.6.6 - case per ferie - case vacanze

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici

d.4.1 - laboratori artigianali e tecnico-scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico, delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)

d.6 - Depositi

d.6.2 - depositi soltanto se connessi con l'attività turistica;

d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport

d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,

d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse, campi da golf, nel rispetto della L.R. 21.09.2011, n° 19: "Provvidenze per lo sport golfistico", così come modificata dalla L.R. 21.11.2011, n° 21.

d.11 - Attrezzature tecnologiche

2. Comparti F3.1 e F3.2 (ambiti extraurbani)

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati.

Essendo tutti gli interventi previsti di nuova edificazione, le unità edilizie dovranno:

- essere caratterizzate dalla tipologia tipica delle cellule sviluppate lungo l'asse ortogonale all'ingresso anche per successive addizioni, secondo la tradizione costruttiva degli stazzi presenti nel territorio comunale;

- riportare e mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il camino ed il comignolo.

b) Indici di fabbricazione massimi

F3.1:

If territoriale = 0,75 mc/mq
If fondiario = 1,80 mc/mq

F3.2:

If territoriale = 0,10 mc/mq
If fondiario = 0,30 mc/mq

c) Vincoli di destinazione: La cubatura realizzabile dovrà riservare il 50% del volume totale per strutture ricettive alberghiere con vincolo di destinazione della durata di almeno 15 anni, registrato e trascritto, mentre la restante parte potrà essere destinata a strutture ricettive extralberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze (CAV), turismo rurale, ecc.).

d) Superficie minima alloggio: Le cubature a destinazione ricettiva alberghiera dovranno rispettare le norme regionali vigenti.

Le unità ricettive extralberghiere dovranno prevedere obbligatoriamente unità minime abitative di superficie utile netta non inferiore a 45 mq.

e) Rapporto massimo di copertura - $Q = 0,50$ mq/mq per F3.1 e $Q = 0,25$ mq/mq per F3.2.

f) Altezza massima assoluta - $H =$ mt. 3.00 per unità residenziali extralberghiere

- $H =$ mt. 6,50 per i volumi alberghieri con
Vincolo di destinazione

Le altezze massime vanno misurate nel prospetto di monte.

g) Altezza utile interna piani seminterrati: $H_{max} =$ mt 2,2
 $H_{max} =$ mt 2,50 per
i volumi alberghieri

h) Numero massimo piani: 2 fuori terra.

i) Piani seminterrati: in questa sottozona tutto il volume geometrico, a qualsiasi destinazione, che fuoriesce dal piano di campagna o di sistemazione verrà cubato.

l) Indice di piantumazione: pari a 100 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico.

m) Opere di urbanizzazione primaria: come da N.T.A. del P.U.C.; tutti gli allacciamenti idrico, fognari, telefonici per le lunghezze tecnicamente necessarie saranno a carico totale del lottizzante.

n) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 5,00 dai confini di proprietà;

o) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.

La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 10.00, anche se situati sulla medesima proprietà.

p) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 10,00.

q) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.

Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.

r) Si richiama il rispetto integrale delle disposizioni per le zone F, previste nel D.A. n° 2266/U/83.

s) Risorse archeologiche - In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

t) Obbligo di ottenimento del nulla osta sui progetti da parte della Soprintendenza Archeologica - Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

3. Comparti F3.3 e F3.4 (in ambito urbano)

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati. Essendo tutti gli interventi previsti di nuova edificazione, le unità edilizie dovranno:

- essere caratterizzate dalla tipologia tipica delle cellule sviluppate lungo l'asse ortogonale all'ingresso anche per successive addizioni, secondo la tradizione costruttiva delle case di memoria storica dell'abitato;

- riportare e mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il camino ed il comignolo.

b) Indici di fabbricazione massimi

F3.3:

If territoriale = 0,50 mc/mq
If fondiario = non stabilito

F3.4:

If territoriale = 0,50 mc/mq
If fondiario = non stabilito

c) Vincoli di destinazione: La cubatura realizzabile dovrà riservare il 20% del volume totale per destinazioni ricettive alberghiere con vincolo di destinazione della durata di almeno 15 anni, registrato e trascritto, mentre la restante parte potrà essere destinata a strutture ricettive extralberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze (CAV), turismo rurale, ecc.).

d) Superficie minima alloggio: Le cubature a destinazione ricettiva alberghiera dovranno rispettare le norme regionali vigenti.

Le unità ricettive extralberghiere dovranno prevedere obbligatoriamente unità minime abitative di superficie utile netta non inferiore a 45 mq.

I comparti delle sottozone F3.3 e F3.4 sono:

Sottozona	Sup. territoriale mq	Ubicazione	i.f.t. mc/mq	Volumetria massima mc
F3.3	38.512	A monte di via Azuni (reg. Pilaghi)	0,50	19.256
F3.4	19.583	Tra via Nazionale e via S. Pancrazio (reg. La Mandra)	0,50	9.792
Totale	58.095			29.048

e) Rapporto massimo di copertura - $Q = 0,50$ mq/mq.

f) Altezza massima assoluta - $H =$ mt. 6.50.

Le altezze massime vanno misurate nel prospetto di monte.

g) Altezza utile interna piani seminterrati: $H_{max} =$ mt 2,00.

h) Numero massimo piani: 2 fuori terra.

i) Piani seminterrati: in questa sottozona tutto il volume geometrico, a qualsiasi destinazione, che fuoriesce dal piano di campagna o di sistemazione verrà cubato.

l) Indice di piantumazione: pari a 100 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico.

m) Opere di urbanizzazione primaria: come da N.T.A. del P.U.C.; tutti gli allacciamenti idrico, fognari, telefonici per le lunghezze tecnicamente necessarie saranno a carico totale del lottizzante.

n) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 4,00 dai confini di proprietà;

o) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.

La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00, anche se situati sulla medesima proprietà.

p) Distanze dalle strade - In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere non inferiore a mt. 10,00.

q) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.

Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.

r) Si richiama il rispetto integrale delle disposizioni per le zone F, previste nel D.A. n° 2266/U/83.

s) Risorse archeologiche - In presenza di reperti archeologici, si impone la norma della segnalazione di ogni eventuale ritrovamento all'Amm/ne Comunale e alla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

t) Obbligo di ottenimento del nulla osta sui progetti da parte della Soprintendenza Archeologica - Tutti i progetti che prevedono movimenti di terra a qualsiasi profondità devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

SOTTOZONA F4 (INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI)

Gli insediamenti turistici esistenti sono:

- F4.1 - BeB "Lu Stazzu" a Lu Littigheddu;
 F4.2 - Ristorante - Spaghetteria a Pedra Mulschitta;
 F4.3 - Il Lentischio (casa vacanze) lungo la S.P. n° 133 a Montigiù Biancu.

Prescrizioni e parametri urbanistici

a) Tipo edilizio: Potranno essere realizzati edifici a nuclei isolati o a schiera.
 Essendo i nuovi interventi previsti di completamento, le tipologie edilizie dovranno:

- essere caratterizzate dalla tipologia tipica dei fabbricati del territorio aperto;

- mantenere i caratteri di specificità dell'edilizia locale per ciò che riguarda le componenti architettoniche, i materiali di finitura, i colori delle fronti esterne, i particolari quali il forno ed il camino.

b) Indici di fabbricazioni massime

If territoriale = come da tabella sotto riportata.

If fondiario max = 0,80 mc/mq.

c) Vincoli di destinazione: La cubatura realizzabile dovrà riservare il 50% del volume totale per strutture ricettive alberghiere con vincolo di destinazione della durata di almeno 15 anni, registrato e trascritto, mentre la restante parte potrà essere destinata a strutture ricettive extralberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanze (CAV), turismo rurale, ecc.).

d) Rapporto massimo di copertura - Q = 0,10 mq/mq;

e) Altezza massima assoluta - H = mt. 3.50;

f) Numero massimo piani: 1 fuori terra;

g) Indice di piantumazione: pari a 60 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico;

h) Opere di urbanizzazione primaria: in caso di intervento di completamento, il richiedente il titolo abilitativo dovrà dimostrare l'esistenza di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria o assumere l'impegno ad eseguirle con le modalità previste per i piani attuativi (allacciamenti, fidejussione, ecc.)

i) Distanza dai confini: Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 4,00 dai confini di proprietà;

l) Distanza tra pareti finestrate: E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 8.

La distanza minima tra 2 edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8.00, anche se situati sulla medesima proprietà.

COMPARTO	Sup. territoriale mq	Sup. coperta attuale mq	Volume edificato mc	Volume di completamento mc	Volume totale ammissibile mc	i.f.t. max mc/mq	Rc %
F4.1	20.802	321	907	1.000	1.907	0,09	3,20
F4.2	18.269	434	1.563	1.200	2.763	0,15	5,00
F4.3	37.192	558	1.673	1.000	2.673	0,07	3,00

(*)							
TOTALI	66.263	1.313	4.149	3.200	7.343	0,11 (medio)	3,7 (medio)

(*) L'area dell'iniziativa turistica ricade anche su superfici ulteriori comprese nel confinante comune di Nulvi.

m) Modalità di attuazione

In caso di intervento, è previsto il rispetto delle seguenti condizioni:

n) Standards urbanistici - E' previsto che il 50% della intera superficie territoriale iniziale sia destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per i parcheggi.

Il 60% di tale superficie di standard dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amm/ne Comunale.

o) Monetizzazione dei volumi pubblici

Poiché all'A.C. non interessa edificare volumi per servizi in queste località, la prevista quota parte dei volumi pubblici spettanti (pari al 16,666% della cubatura di completamento), viene "monetizzata" e l'intervento viene consentito previo pagamento di un corrispettivo, così come determinato a seguito di delibera di C.C.

Le volumetrie di calcolo sono quelle indicate come "volume di completamento" nella precedente tabella.

CAPO VI

ZONE DI INTERESSE GENERALE

ART. 123

ZONE DI INTERESSE GENERALE (G)

Le zone di interesse generale sono quelle destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, edifici, attrezzature ed impianti pubblici e/o privati di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine ENEL, centrali TELECOM, impianti tecnologici del ciclo dell'acqua, ecc., riservati a servizi di interesse generale.

E' suddivisa in 3 sottozone:

G1: attrezz. e servizi generali, parchi, insediamenti di carattere commerciale e direzionale, impianti TELECOM ed ENEL e similari, caserme forestali, cimiteri, aree attrezzate di utilizzo turistico o paraturistico, ristoranti, alberghi, ecc., aree per parco divertimenti, circhi, discoteche e opere similari, aree per ponti radio e/o torri per l'emittenza radiotelevisiva, torri per telefonia cellulare, ecc.

G2: impianti di depurazione, potabilizzazione, serbatoi idrici, pozzi pubblici, fasce delle condotte acquedottistiche e fognarie, inceneritori, impianti destinati allo smaltimento, riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi, discariche per materiali inerti, inceneritori.

G3: servizi di interesse generale, strutture per lo sport e le attività ricreative, centri residenziali per anziani e opere similari.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.91, n° 20, è obbligatoria in tutte le sottozone G la predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Il piano attuativo può configurarsi anche in un Programma Integrato (L.R. 16/92) che preveda la regolazione dei rapporti tra soggetti interessati, le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione e le eventuali opere di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

- d.0.1 - Residenziale - abitativa di custodia
(con opportune limitazioni)
- d.1 - Uffici, studi professionali
 - d.1.1 - uffici e studi professionali privati
 - d.1.2 - uffici pubblici
- d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione
 - d.2.1 - esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq
 - d.2.2 - pubblici esercizi, compresi quelli di somministrazione alimenti e bevande
 - d.2.3 - medie strutture di vendita con superfici di vendita fino a 800 mq
 - d.2.4 - grandi strutture di vendita con superfici di vendita superiore a 800 mq (allo stato non previste nel territorio comunale)
 - d.2.5 - centro commerciale
 - d.2.6 - commercio all'ingrosso
 - d.2.7 - distribuzione di carburanti e attività connesse
 - d.2.8 - centro commerciale naturale
 - d.2.9 - artigianato di servizio, vendita e degustazione prodotti agricoli, laboratori di arte e mestieri, cantine di vino e locali similari
- d.3 - Strutture ricettive, esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive
 - d.3.1 - attr. ricettive, alberghi, pensioni, motel, ostelli gioventù, albergo diffuso, così come normate dalla legislazione regionale e dal R.E.
 - d.3.2 - ristoranti, tavole calde, mense, pizzerie, bar e simili
 - d.3.3 - circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive
 - d.3.4 - cinema e teatri, auditorium, musei, ecc.,

- d.3.5 - centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale
- d.3.6 - discoteche, sale di ritrovo, sale da ballo e locali similari
- d.3.7 - agriturismo, turismo rurale;
- d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici
 - d.4.2 - laboratori tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;
- d.8 - Attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
 - d.8.2 - impianti sportivi e attrezzature connesse,
 - d.8.3 - strutture per l'incremento ippico e attrezzature connesse
- d.9 - Attrezzature per l'istruzione e la ricerca
- d.10 - attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d.11 - Attrezzature tecnologiche;
- d.12 - Attrezzature varie (speciali).

ART. 123.1 - SOTTOZONA G1

Le sottozone G1 si suddividono in 4 comparti:

- G1.1 - area cimiteriale
- G1.2 - centrale Telecom, cabine Enel
- G1.3 - ex Consorzio Agrario di via Nazionale
- G1.4 - Ex cinema di via Ambulatorio

In dette zone sono ammesse residenze solo per le famiglie degli addetti agli impianti ed attrezzature, come abitazioni di custodia (vedi il successivo punto i).

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelle di cui all'art. 18 della L. n. 765/67), così come modificato dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 sui parcheggi).

In questa sottozona dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3, 1° comma della L.R. n° 20/'91;
- b - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- c - Indice fondiario massimo = non viene stabilito.
- d - Rapporto massimo di copertura $Q = 0,60$ mq/mq., incrementabile in base a motivate esigenze e previa delibera di C.C.
- e - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni: previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942, n° 1150, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.
- f - Altezza massima: mt. 9,50 con possibilità di deroga da parte del C.C., se necessaria e motivata dal tipo di attività prevista.
- g - E' ammesso in ogni caso l'ampliamento in volume e sup. coperta nella misura del 30% in più rispetto all'esistente nel caso di edifici già realizzati, sedi di pubblici esercizi o di attività di interesse pubblico, previa delibera del C.C. e predisposizione di opere di urbanizzazione e piano attuativo adeguati.
- h - Deve essere sempre garantito lo smaltimento dei reflui nelle fognature

comunali o in appositi impianti di depurazione, con relativo nulla osta dell'autorità competente.

i - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.

La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 110 mq. per l'appartamento vero e proprio e di 40 mq. per le sup. non residenziali.

l - è ammessa la realizzazione di costruzioni precarie da parte di enti pubblici all'interno delle zone G, nel rispetto delle norme contenute nel R.E.

Parcheggi

I parcheggi dovranno essere ricavati all'interno della zona così perimetrata.

La loro realizzazione dovrà garantire la permeabilità del suolo, con tipologie di pavimentazioni drenanti o con masselli ecologici.

I parcheggi dovranno essere dimensionati in relazione alla capacità degli impianti, con superficie minima non inferiore ad 1/5 dell'intera superficie asservita all'impianto.

COMPARTO G1.1 - AREA CIMITERIALE

E' previsto il titolo abilitativo diretto per i progetti delle tombe e delle edicole funerarie, per tutti gli interventi (ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione) all'interno del Cimitero, salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria).

E' possibile l'ampliamento del Cimitero, con progetto di iniziativa comunale.

Vincoli e indici saranno definiti nel piano attuativo, che verrà adottato dal Consiglio Comunale.

COMPARTO G1.2 - CENTRALE TELECOM - CABINE ENEL - AREE PER TORRI DI PONTI RADIO - STAZIONI TV, TELEFONIA CELLULARE

COMPATIBILITA': Funzioni come preesistenza.

INTERVENTI : Manutenzione, ristrutturazione, ampliamenti.

VINCOLI : Altezza max non superiore a quella preesistente

INDICI : I.f.t. 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere prescritti nuovi indici
Nel caso di realizzazione di tralicci, torri e opere similari aventi emissioni elettromagnetiche sarà necessario uno studio di impatto ambientale con la valutazione delle suddette emissioni e relativo nullaosta da parte dell'ARPAS.

Parametri urbanistici

- i.f.t. = 1,20 mc/mq

- Rc = 0,30 mq/mq

- indice di piantumazione : 50 piante/ha.

COMPARTO G1.3 - EX CONSORZIO AGRARIO - VIA NAZIONALE

1. Nell'area in oggetto in ambito urbano, già edificata, è ammessa la demolizione, la nuova costruzione e/o la ristrutturazione anche con aumenti volumetrici non superiori al 30% rispetto all'esistente, con progetto unitario e nel rispetto delle vigenti normative sul risparmio energetico in vigore.

2. L'edificio potrà avere qualsiasi destinazione connessa all'accoglienza

turistica o servizi similari, nonché spazi per attività commerciali e direzionali: d01.1, d1.1, d1.2, d2, d3, d4.

3. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo a seguito di delibera di C.C.

4. Si richiamano integralmente i disposti delle presenti N.T.A., in materia di impatto acustico.

5. Superficie di cessione: dovrà essere garantita una superficie, corrispondente alla quantità minima di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti e previsti, da cedere gratuitamente al Comune. Tale superficie ceduta dovrà essere destinata a spazio pubblico o ad uso pubblico, e adibita a parcheggi, per una quota pari ad almeno la metà, con esclusione delle superfici destinate a sede viaria.

6. Le aree, destinate a superficie di cessione, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune con la firma di una apposita convenzione, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo degli interventi previsti.

7. Altezza degli edifici: i nuovi volumi dovranno essere realizzati rispettando l'altezza massima di m. 9.50 e con previsione di un numero massimo di 3 piani fuori terra oppure con l'altezza massima dell'edificio esistente.

8. Aree destinate a verde: le aree destinate a verde, di superficie non inferiore al 15% della intera superficie del comparto, dovranno essere adeguatamente sistemate ed attrezzate con utilizzo di piante ed essenze autoctone.

9. Aree destinate a parcheggio: dovranno essere adeguatamente pavimentate e delimitate con diretta accessibilità dalle vie.

COMPARTO G1.4 - EDIFICIO EX CINEMA (VIA AMBULATORIO)

1. Nell'area in oggetto in ambito urbano, già completamente edificata, è ammessa la ristrutturazione anche con aumenti volumetrici non superiori al 30% rispetto all'esistente, con progetto unitario, nel rispetto delle vigenti normative sul risparmio energetico in vigore.

2. L'edificio dovrà avere destinazioni connesse all'uso di cinema, teatro, discoteca e similari.

3. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo a seguito di delibera di C.C.

4. Si richiamano integralmente i disposti delle presenti N.T.A., in materia di impatto acustico.

ART. 123.2 - SOTTOZONA G2

1. Valgono le normative di cui alla sottozona G1, salvo il rapporto di copertura che è libero e la mancanza di prescrizioni per i parcheggi ed il divieto di costruzione di alloggi di custodia.

2. Per le discariche e gli impianti di depurazione è richiesto lo studio geotecnico ed idrogeologico ai sensi delle norme tecniche vigenti.

3. Anche se non indicate graficamente nelle tavole del P.U.C., si intendono comunque valide le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale.

4. Per le discariche e gli impianti di smaltimento dei R.S.U. (rifiuti solidi urbani), valgono le norme regionali e nazionali vigenti.

5. Nelle zone G all'interno delle zone di tutela paesistica, così come perimetrate dal P.U.C., in recepimento delle indicazioni del P.R.R., è previsto l'obbligo di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

La sottozona G2 si suddivide in 2 comparti:

G2.1 - Opere connesse al ciclo dell'acqua;

G2.2 - Impianti di depurazione acque reflue.

SOTTOZONA G2.1 - SERBATOI IDRICI, IMPIANTI DI POTABILIZZAZIONE, OPERE CONNESSE CON IL CICLO DELL'ACQUA SIA POTABILE CHE PER IRRIGAZIONE, OPERE DI PRESA SORGENTI

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse all'approvvigionamento idrico potabile e agli impianti per l'irrigazione (serbatoi, bottini, partitori, opere di presa, ecc.)

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento e potenziamento impianto di potabilizzazione di Pedra Maiori, nuovo acquedotto a servizio di Sedini, Lu Littigheddu e relativi serbatoi e opere connesse

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50, salvo per impianti tecnologici particolari
Ift = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere concessi indici maggiori in funzione del pubblico interesse, a seguito di delibera motivata del C.C.
Per l'impianto di potabilizzazione di Pedra Maiori è previsto un incremento dei volumi fino al 20% rispetto all'esistente.
Per i serbatoi l'i.f.t. viene determinato dal progetto esecutivo di iniziativa pubblica o di interesse pubblico.

SOTTOZONA G2.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE ABITATO DI SEDINI

COMPATIBILITA' : Funzioni connesse con la depurazione delle acque reflue

INTERVENTI : Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione

INDICI : Altezza max non superiore a ml. 6,50, salvo impianti tecnologici particolari.
Ift = 0,01 mc/mq, salvo Piano attuativo in cui potranno essere concessi nuovi indici in funzione del pubblico interesse, a seguito di delibera motivata del C.C.

PRESCRIZIONI : La rumorosità dell'impianto dovrà essere contenuta nei requisiti di legge.
Tutte le possibili forme di fumi e di inquinamento (acustico, idrico, ecc.) dovranno essere minimizzate con la adeguata gestione e manutenzione degli impianti.

Ai fini della mitigazione dell'impianto acustico, olfattivo e visivo, la barriera verde perimetrale dovrà essere realizzata mediante l'impiego di piante arboree e arbustive autoctone sempreverdi disposte su più file. In particolare:

1. la parte più esterna della barriera verde dovrà essere realizzata con specie a portamento arboreo (*Quercus ilex* e *Ceratonia siliqua*) poste a distanza non superiore a 6 metri tra loro; inoltre, dovranno essere impiantati individui di altezza compresa tra 1,5 e 2,0 metri assicurando l'alternanza delle specie vegetali all'interno del filare;
2. la parte più interna della barriera verde dovrà essere realizzata con specie a portamento arbustivo assicurando l'equilibrio numerico tra quelle a portamento arboreo (*Pistacia lentiscus*, *Arbutus unedo*, *Phillyrea latifolia*, *Laurus nobilis* e quelle basso - arbustive (*Helichrysum microphyllum*, *Lavandula stoechas*, *Cistus monspeliensis*, *Viburnum tinus*, *Rosmarinus officinalis*);
3. tutto il materiale vegetale dovrà provenire da ecotipi locali e dovrà essere escluso l'impianto di specie vegetali o di varietà tipicamente ornamentali.

ART. 123.3 - SOTTOZONA G3

1. In questa sottozona è prevista la realizzazione di:

- attrezz. e servizi generali (istruzione, ricerca, cultura);
- parchi ricreativi e culturali;
- impianti sportivi di interesse sovracomunale, con particolare riferimento a quelli per le attività motoristiche;
- insediamenti di carattere commerciale e direzionale, aree attrezzate di utilizzo turistico, attrezzature di carattere turistico e ricettivo, discoteche e opere similari;
- centri residenziali per anziani e opere similari, residenza sanitaria assistita.

2. In questa sottozona dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) - è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo, con opere di urbanizzazione a carico del richiedente, ai sensi dell'art. 3. 1° comma della L.R. n° 20/'91;
- b) - è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq., (vedi art. 4 D.A. n° 2226/U del 20/12/1983), ma tale indice, nel caso di utilizzazione per interventi pubblici o di pubblico interesse, può essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- c) - distanza minima dal ciglio delle strade comunali, provinciali e statali come da D.P.R. 26.4.93, n° 147;
- d) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83,
- e) - è ammessa la costruzione di un solo alloggio per lotto da destinare all'abitazione del custode.
La superficie utile netta dell'alloggio non potrà superare la sup. utile netta di 110 mq. per l'appartamento vero e proprio e 40 di mq. per le sup. non residenziali.

3. La sottozona G3 si suddivide in cinque comparti:

- G.3.1 = area di proprietà comunale in reg. L'Aglioledda, a sua volta suddivisa in 2 sottocomparti
- G.3.2 = area privata in reg. L'Aglioledda
- G.3.3 = area di intervento per l'attuazione del progetto speciale "La Rocca"
- G.3.4 = area di proprietà comunale in reg. Lu Saraghinu
- G.3.5 = area di proprietà privata in reg. S. Giagu.

G.3.1 - L'AGLIOLEDDA (terreni comunali)

Per l'area sono previsti 2 sub comparti G3.1.1 e G3.1.2:

G.3.1.1 - realizzazione di una residenza sanitaria assistita o di struttura socio - sanitaria equivalente, secondo il progetto di interesse pubblico già assentito, con piano attuativo già convenzionato e approvazione definitiva a seguito di D.C.C. n° 27 del 10.06.2003.

Le norme previste sono:

- indice di fabbricabilità territoriale (i.f.t.) = 1.00 mc/mq;
- altezza massima = 7.50 mt;
- distacchi dai confini = 10 mt;
- distacchi tra fabbricati = 10 mt;
- rapporto di superficie coperta = 0.35 mq/mq;
- spazi ad uso pubblico = 80% Sup. lorda calpestabile;
- superficie destinata a verde ad uso pubblico = 50% (80% S.L.C.);
- superficie parcheggi ad uso pubblico = maggiore del 50% (80% S.L.C.);
- superficie parcheggi privati = 1 mq / 10 mc;
- destinazione d'uso = Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) - Servizi socio assistenziali;
- destinazioni d'uso compatibili = Attrezzature sanitarie e assistenziali;
- tipo edilizio = libero senza limiti di fronte.

In caso di mancata realizzazione del piano attuativo da parte del soggetto convenzionato, potranno essere - comunque - mantenuti gli stessi indici sempre per iniziative di pubblico interesse per tutte le attività indicate al punto 1 precedente.

In alternativa alle suddette destinazioni, potranno essere previste - a seguito di delibera di C.C. - altre attività sempre inquadrabili nel campo dei servizi di interesse generale, quali:

- Strutture per lo sport a livello intercomunale,
- Strutture per l'istruzione e la cultura,
- Strutture per attività ricreative,
- Parchi, strutture di supporto per l'attività turistica.

G.3.1.2 - sistemazione e gestione di discarica per inerti

Essendo l'area di proprietà comunale, oltre l'attività autorizzata di discarica per inerti, potranno essere consentite altre destinazioni solo a seguito di delibera di C.C., nonché impianti per energia da fonti rinnovabili.

COMPARTO G.3.2 - L'AGLIOLEDDA (terreni privati)

In questo comparto, si potranno realizzare le attività previste al 1° comma dell'art. 123, con tutte le destinazioni d'uso ammissibili.

COMPARTO G.3.3 - AREE A VALLE DELLA ROCCA - VIA GIARDINO DI PAOLINO SANNA

Gli interventi previsti sono quelli indicati nel Progetto Speciale "La Rocca" al quale bisogna fare riferimento.

COMPARTO G.3.4 - LU SARAGHINU (terreni comunali lungo la S.P. n° 133)

Nell'area G.3.4 (già usata in passato quale discarica), sono previste opere di caratterizzazione e bonifica del terreno e successiva installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di qualsiasi tipo.

Altre attività particolari potranno essere autorizzate solo a seguito di delibera di C.C.

COMPARTO G.3.5 - S. GIAGU (terreni privati lungo la circonvallazione)

Nell'area in oggetto è prevista la edificazione di servizi generali come indicati all'art. 123 con tutte le destinazioni d'uso ammissibili.

NORME GENERALI

Ove non diversamente specificato, valgono le norme di cui alla sottozona G1.

ART. 124

AREE DI RILEVANTE VALORE NATURALISTICO
IL PROGETTO SPECIALE: VALLE DEL SILANIS - CONCA NIEDDA - S. PANCRAZIO

1 - DESCRIZIONE

Il progetto speciale comprende aree di particolare valore paesaggistico e ambientale in cui prevale la presenza di ambiti naturali, subnaturali e seminaturali come definiti dalle N.T.A. del PPR.

2 - OBIETTIVI STRATEGICI

Le aree di rilevante valore naturalistico sono luoghi sottoposti a regime d'uso e controllo speciale, dove è consentito solo ciò che si considera compatibile e caratterizzante e alle quali si attribuisce un ruolo attivo che le rende partecipi del processo di sviluppo dell'intero territorio. Obiettivi strategici del P.U.C. per le zone perimetrale entro il PS sono:

- la protezione e la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico quale risorsa importante per lo sviluppo sociale ed economico dell'intero territorio comunale, unitamente alla salvaguardia delle risorse archeologiche, architettoniche, speleologiche, naturali e geomorfologiche;
- la regolamentazione dell'utilizzo e il miglioramento delle condizioni di fruibilità delle risorse agricole, forestali e naturali presenti all'interno dell'area parco compatibilmente con le esigenze legate alla sua tutela;
- la conservazione delle attività agricole esistenti all'interno dell'area, da considerarsi ambiti agricoli di rilievo storico-paesaggistico.

3 - OBIETTIVI SPECIFICI

Il valore ambientale dell'area è di livello elevato con areali totalmente integri.

Dal punto di vista ambientale è caratterizzato dalla presenza di aree naturali di pregio, quali falesie, geositi, cavità carsiche, punti d'acqua, beni culturali di rilevanza regionale.

L'area riveste, inoltre, particolare importanza conservazionistica per la presenza di flora e di tipi di vegetazione di rilevante interesse vegetazionale e flogistico. Anche l'importanza della fauna presente è riconosciuta da tempo, in particolare per la ricchezza di avifauna.

Dal punto di vista urbanistico l'area comprende al suo interno:

- Areali della sottozona G2.1 (opere di captazione sorgenti)
- areali di diverse sottozone E2, E3 e E5;
- areali di diverse sottozone omogenee H1, H2 e H3;
- aree di rispetto AR1, AR2, ecc.

per le quali si rimanda alla normativa specifica del PS.

Obiettivi specifici del P.U.C. per il PS sono:

- la valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale, archeologico e identitario esistente all'interno dell'area;
- la conservazione delle attività zootecniche, silvo-forestali e agricole esistenti;
- la regolamentazione della fruizione naturalistica e turistica dell'area in misura compatibile con la tutela ambientale e paesaggistica dell'area stessa, adottando tutte le misure necessarie per il mantenimento del loro equilibrio;
- il mantenimento della struttura originaria della vegetazione;
- la definizione degli spazi destinati alla sosta e di quelli nei quali è vietato il transito di mezzi motorizzati;
- la definizione di servizi destinati a migliorare la fruibilità dell'area comunque compatibili con la tutela ambientale e

paesaggistica.

Il comparto territoriale individuato è stato sottoposto ad uno specifico Piano Urbanistico Unitario di dettaglio, denominato progetto speciale.

Il PS contiene al suo interno le prescrizioni e gli indirizzi analitici riferiti all'insieme delle attività ritenute compatibili con i valori ambientali, naturalistici e paesaggistici dell'area.

ART. 124 BIS

IL PROGETTO SPECIALE: LU LITTIGHEDDU

1 - DESCRIZIONE

Il PS comprende le aree di riferimento degli stazzi di Lu Littigheddu.

2 - OBIETTIVI STRATEGICI

Il recupero del patrimonio abitativo esistente e gli incrementi contingentati sono sviluppati con una serie di elaborati, con i relativi parametri urbanistici per i quali si rimanda al PS.

ART. 124 TER

IL PROGETTO SPECIALE: LA ROCCA

1 - DESCRIZIONE

Il PS comprende le aree della Rocca, quelle necessarie per la sua accessibilità e le aree non edificate a valle, lungo il rio Baldana.

2 - OBIETTIVI STRATEGICI

Il recupero del verde, l'accessibilità ecosostenibile, la protezione e valorizzazione dei beni storico - culturali presenti sono sviluppati con una serie di elaborati, con i relativi parametri urbanistici, per i quali si rimanda al PS.

ART. 124 QUATER

IL PROGETTO SPECIALE: PEDRA MAIORI

1 - DESCRIZIONE

Il PS comprende le aree dell'altura di Pedra Maiori, comprendenti quelle occupate da rilevanti infrastrutture per il ciclo dell'acqua e quelle da destinare a infrastrutture per la ricettività turistica alberghiera e extralberghiera.

2 - OBIETTIVI STRATEGICI

Le modalità attuative sono sviluppate con una serie di elaborati, con i relativi parametri urbanistici, per i quali si rimanda al PS.

**CAPO VII
AMBITI DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA**

**ART. 125
ZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA (zona H)**

1. Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia ambientale, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolare interesse archeologico, paesaggistico, speleologico o di particolare interesse per la collettività.

2. Sono consentiti, soltanto, i seguenti interventi:

- a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ad opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni.

3. La zona H è suddivisa in 3 (tre) sottozone, con 6 (sei) zone di rispetto (AR) che definiscono un ulteriore livello di tutela e ulteriori limitazioni alla fruizione, ma all'interno delle quali si conserva la destinazione di zona (ad esempio quella agricola).

H1 - Zone archeologiche

Sono le aree di sedime dei monumenti archeologici e quelle circostanti, tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici, in contrasto con il contesto, sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione, contenute nel mosaico dei beni culturali.

H2 - Zone di pregio paesaggistico

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

H3 - Zone di salvaguardia ambientale

Sono le aree di salvaguardia ambientale (aree ad elevata pericolosità da PAI o da studio di compatibilità geologica - geotecnica e idraulica, aree di bonifica ambientale, ecc.).

AR1 - Area di rispetto 1 - archeologica

Sono le aree limitrofe alla sottozona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica. Sono le aree a tutela condizionata (seconda fascia) per i beni archeologici e le zone a rischio archeologico.

AR2 - Area di rispetto 2 - paesaggistica (non edificabile)

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla sottozona H2. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

AR3 - Area di rispetto 3 - paesaggistica (edificabile)

Sono aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla sottozona H2. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona. Sono le aree a tutela condizionata.

AR4 - Area di rispetto 4 - beni identitari

Sono le aree limitrofe ai beni identitari. In tali aree è consentita

l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina, ma non viene modificata la destinazione di zona.

AR5 - Area di rispetto 5 - cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

AR6 - Area di rispetto 6 - stradale

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

4. E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967, n° 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici, con esclusione degli edifici, attrezzature e impianti di interesse pubblico.

5. Per la distinzione tra iniziativa pubblica e quella di pubblico interesse, si veda la Circolare Ministero LL.PP. n° 3310 del 28/10/1967.

6. In tutte le zone H e nelle relative aree di rispetto non è consentita nuova attività di cava.

7. Ai sensi della lettera h, art. 19, L.R. n° 45/'89, il P.U.C. ha individuato tutte le porzioni del territorio da sottoporre a speciale tutela e salvaguardia.

In particolare, sono sottoposte a particolare tutela le sottozone:

- H1
- H2
- H3

- le aree di rispetto 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (AR);

- le aree soggette "ope legis" ai vincoli di cui all'art. 1, 1° comma della legge 08.08.1995, n° 431, ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.;

- i complessi di interesse storico artistico, così come individuati nelle tavole grafiche, nelle carte tematiche e nel mosaico dei beni culturali;

- tutti i beni archeologici notificati o individuati;

- tutti i beni paesaggistici e identitari con le relative fasce di tutela libera e condizionata, così come riportati nel mosaico dei beni culturali.

ART. 126

SOTTOZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (H1)

1. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle zone di interesse archeologico, artistico e storico-testimoniale; a tale scopo, in considerazione dell'interesse intrinseco e della potenzialità ai fini della valorizzazione e fruizione, vengono recepite e fatte salve le indicazioni e prescrizioni delle leggi in vigore.

2. In particolare, sono assoggettati alla tutela quale sottozona H1:

- tutte le zone di interesse archeologico ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 (art. 142, lett. m), ovvero non solo le testimonianze in sè, ma anche quelle aree che, pur prive di testimonianze, costituiscono le interconnessioni tra tali zone ed il territorio circostante e siano riconosciute necessarie ai fini della miglior lettura, comprensione e salvaguardia delle testimonianze stesse.

3. Sono le aree di salvaguardia archeologica, individuate dal Primo Perimetro dei Beni Archeologici, così come indicati nel Mosaico dei beni storico culturali.

4. Modalità d'intervento.

Le modalità d'intervento sono contenute nelle singole schede del Mosaico dei beni storico culturali.

In ogni caso, le aree H1 sono destinate alla salvaguardia e alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate alle zone archeologiche in genere, con la eventuale realizzazione di semplici strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene.

4.1 Nell'ambito urbano

Ogni intervento, incidente sul sottosuolo, è assoggettato all'obbligo di previa CIA alla Soprintendenza per i Beni archeologici, con la quale concordare tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione finalizzata alla salvaguardia di eventuali ritrovamenti.

4.2 Nell'ambito extraurbano

E' consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte, si svolgeranno sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali concordare tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare CIA alla Soprintendenza per i Beni archeologici, affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

4.3 Perimetro di tutela integrale (aree H1)

- Sono ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati, e la manutenzione dell'area;
- E' fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area, fermo restando che ogni intervento, incidente sul sottosuolo, deve essere autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni archeologici; gli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico devono essere concordati con gli organi preposti alla tutela (MIBAC, autorità forestali);
- Sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene;
- Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica, non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- Recinzioni, muri a secco e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di

- proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico - tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria di qualsiasi tipo.

ART. 126.1 - VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO IN SEDE DI PROGETTO PRELIMINARE

1. La verifica dell'interesse archeologico relativo a qualsiasi opera va effettuata in tutto il territorio comunale.

2. Ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'interessato all'intervento trasmette al soprintendente territorialmente competente, copia del progetto o uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché per le opere a rete, alle fotointerpretazioni.

3. La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti.

4. Il Soprintendente, qualora, sulla base degli elementi trasmessi e delle ulteriori informazioni disponibili, ravvisi l'esistenza di un interesse archeologico nelle aree oggetto di progettazione, può richiedere motivatamente, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento del progetto preliminare ovvero dello stralcio di cui al comma 1, la sottoposizione dell'intervento alla procedura di saggi preventivi e nuovi elementi.

5. In tale evenienza, il MIBAC procede, contestualmente alla richiesta di saggi preventivi, alla comunicazione di avvio del procedimento di verifica o di dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi degli articoli 12 e 13 del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.

ART. 126.2 - I BENI ARCHEOLOGICI

Si intendono - comunque - indicati come zone H1 tutti i beni archeologici, facendo riferimento anche alle tavole grafiche e al registro dei beni tutelati (mosaico dei beni storico - culturali):

- a) nuraghi e protonuraghi,
- b) nuraghi e villaggi nuragici,
- c) capanne di villaggi nuragici,
- d) domus de janas, tombe dei giganti, dolmen, menhir, tombe ad arcosolio, ecc.
- e) siti di ritrovamenti di materiale ceramico,
- f) aree con tombe neolitiche, tombe ipogeiche,
- g) aree ad alta intensità d'insediamenti nuragici,
- h) aree con insediamenti del periodo preistorico e romano,
- i) fortificazioni preistoriche,
- l) aree con insediamenti nuragici - romani,
- m) strade medioevali e/o romane,
- n) grotte preistoriche,
- o) sepolture sotto roccia, ripari sotto roccia,
- p) ipogei preistorici,
- q) stazioni preistoriche,
- r) vestigia puniche,
- s) ruderi romani,
- t) vestigia medioevali,
- u) resti di villaggi scomparsi o abbandonati,
- v) siti pluristratificati,
- z) tutti i beni indicati nel repertorio mosaico dei beni tutelati, così come riportato nel database dei beni culturali e nell'allegato: Elenco dei beni archeologici.

ART. 127

SOTTOZONE DI PREGIO PAESAGGISTICO (H2)

1. Le aree di pregio paesaggistico comprendono le aree di tutela dei beni paesaggistici individuate nelle tavole grafiche del P.U.C. e nell'art. 143 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. e sono sottoposte alle seguenti specifiche norme.

2. Sono le aree di pregio paesaggistico individuate dal Primo Perimetro dei Beni Architettonici, così come indicate nel Mosaico dei beni storico culturali.

3. Le aree H2 sono destinate alla salvaguardia, conservazione, recupero e alla fruizione culturale, comprendente le attività connesse ai beni, quali:

- attività scientifiche finalizzate allo studio, monitoraggio e conservazione della risorsa,
- fruizione dell'ambiente a scopi didattici e ricreativi, con realizzazione di infrastrutture leggere e temporanee che consentano la valorizzazione del bene (segnaletica, sentieri di accesso, capanni per accoglienza, punti di osservazione, strutture leggere amovibili);
- opere di difesa, restauro e ripristino dell'ambiente naturale quando alterato dalle attività antropiche;
- recupero e restauro di strutture esistenti;
- realizzazione e sistemazione di stradelli e piste necessarie alla gestione e manutenzione del bene;
- interventi per la difesa del suolo e dell'assetto idrogeologico del bene.

4. Gli interventi devono essere esclusivamente rivolti al consolidamento, al restauro e alle opere necessarie per la conservazione del bene.

5. E' vietato qualunque intervento di nuove costruzioni e qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli.

6. Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento specifiche sono contenute nelle schede del Mosaico dei Beni Storico Culturali, relativi al 1° perimetro o perimetro di tutela assoluta.

7. Sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

8. Sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo.

9. E' fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente.

10. Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano l'area su cui ricade il bene. Sono, altresì, consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione dei giardini storici e no e di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene. Nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e all'uso preferibilmente di materiali ed essenze locali.

11. E' fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità.

12. E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

13. E' ammesso l'uso del bene per servizi culturali. Non sono ammessi usi in contrasto con il valore storico-ambientale del bene (pubblici esercizi, residenza, residenza turistica, attività commerciali).

14. Sulla parte storica del cimitero è permessa unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo ed è fatto

divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente.

15. Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano l'area del cimitero antico.

ART. 128

SOTTOZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (H3)

1. Sono le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia del verde, di particolari tipi di flora e di fauna e di interesse ambientale e paesaggistico, tutte quelle relative alle altre zone vincolate dal D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., le aree di salvaguardia delle risorse idriche, ai sensi del D.P.R. 24.05.88, n° 236 "Attuazione della Direttiva CEE n° 80/778, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano e ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n° 152/1999, nonché le aree ad elevata pericolosità idraulica e geomorfologica.

2. In tali zone, sono consentiti solo interventi tendenti alla tutela della specie e del verde salvaguardato, al consolidamento idrogeologico dei terreni, al rimboschimento.

3. Le costruzioni esistenti possono essere soggette ad interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- consolidamento statico;
- restauro conservativo;
- ampliamenti entro l'indice ammesso (0,001 mc/mq), fatto salvo un incremento massimo di volumetria pari al 10% di quella esistente, esclusivamente destinato a volumi tecnici locali tecnologici e simili.

4. Sono ammesse, altresì, le attività agro - silvo - pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

4 bis. Gli edifici esistenti all'interno della zona H3, a qualunque uso destinati, potranno essere convertiti per l'utilizzo nell'ambito di iniziative di agriturismo, turismo rurale, servizi turistici in genere, senza incremento di volume, nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica.

5. Sono sottoposte alla tutela, tutte le zone di cui all'art. 134 del D. Leg. n° 42/2004, le aree di cui all'art. 142 del D.Lgs. n° 42/2004 e quelli indicati dal PPR o dalle tavole del P.U.C.:

- i corsi d'acqua iscritti agli elenchi in base al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150, così come approvati con D.P.G.R. 30.12.1994, n° 368;
- le zone gravate in usi civici e le aree assegnate alle università agrarie;
- i territori coperti da boschi, quelli soggetti a vincolo di rimboschimento e quelli percorsi dagli incendi.

6. Su tutte queste zone è operante il vincolo paesaggistico dalla data del 6-9-1985, ai sensi della legge n° 431/'85, vincolo che agisce ope legis (ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.).

7. E' obbligatorio il rispetto di tutti i vincoli derivanti dalla vigente legislazione forestale nazionale e regionale ed, in particolar modo, le zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, ai sensi del R.D. 30.12.1923, n° 3267.

Sono aree di salvaguardia ambientale le seguenti sottozone:

8. Le aree ad elevata pericolosità sono:

La zona H3i₁ - Aree di pericolosità idraulica moderata

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 50 anni.

La zona H3i₂ - Aree di pericolosità idraulica media

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 100 anni.

La zona H3i₁ - Aree di pericolosità idraulica elevata

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 200 anni.

La zona H3i₂ - Aree di pericolosità idraulica molto elevata

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni.

La zona H3q₁ - Aree di pericolosità moderata da frana

Comprende le aree nelle quali i fenomeni franosi presenti o potenziali sono marginali.

La zona H3q₂ - Aree di pericolosità media da frana

Comprende le aree nelle quali sono presenti solo frane stabilizzate non più riattivabili nelle condizioni climatiche attuali a meno di interventi antropici (assetti di equilibrio raggiunti naturalmente o mediante interventi di consolidamento), le aree nelle quali esistono condizioni geologiche e morfologiche sfavorevoli alla stabilità dei versanti ma prive al momento di indicazioni morfologiche di movimenti gravitativi.

La zona H3q₃ - Aree di pericolosità elevata da frana

Comprende le aree interessate da frane quiescenti con tempi di riattivazione pluriennali o pluridecennali, le zone di possibile espansione areale di frane quiescenti, le zone con indizi geomorfologici di instabilità dei versanti potenziali e le frane di neoformazione presumibilmente in tempi pluriennali o pluridecennali, come individuate nella cartografia del P.U.C.

La zona H3q₄ - Aree di pericolosità molto elevata da frana

Comprende le zone in cui sono presenti frane attive continue e stagionali, le zone in cui è prevista l'espansione areale di una frana attiva e le zone in cui sono presenti evidenze geomorfologiche di movimenti incipienti, come individuate nella cartografia del P.U.C.

ART. 129

TUTELA DEL PATRIMONIO SPELEOLOGICO E DELLE AREE CARSICHE

1. Oltre alla disciplina prevista dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e dal PPR, anche ai sensi della L.R. n° 4 del 7.8.2007, in tutto il territorio comunale è vietato distruggere, occludere o danneggiare il patrimonio speleologico e le aree carsiche.

2. Non è consentita alcuna forma di fruizione dei beni tutelati quando ciò possa determinarne la distruzione o alterarne la consistenza attuale.

3. All'interno delle grotte è vietato inoltre:

a) alterare il regime idrico carsico; gli eventuali prelievi di acqua dai corpi idrici carsici devono essere preventivamente autorizzati dalle autorità competenti nel rispetto della normativa vigente; l'Assessore della difesa dell'ambiente, con proprio decreto, individua i prelievi d'acqua che per la loro rilevanza o per l'importanza delle aree interessate devono essere sottoposti a valutazione di impatto ambientale o a valutazione di incidenza ambientale;

b) effettuare scavi o sbancamenti, fatta eccezione per interventi strettamente indispensabili per l'esplorazione o per operazioni di soccorso;

c) asportare o danneggiare concrezioni, animali o resti di essi, vegetali, fossili, reperti paleontologici e paleobotanici, salvo che nei casi espressamente autorizzati dall'Assessore della difesa dell'ambiente per esclusive ragioni di ricerca e di studio;

d) svolgere qualsiasi attività che possa creare disturbo alla fauna nidificante, nei periodi stabiliti con decreto dell'Assessore della difesa dell'ambiente.

4. Si fa riferimento al Catasto Speleologico Regionale che ha censito 21 beni speleologici, beni riportati nella cartografia dell'Assetto Ambientale del P.U.C.

ART. 130

AREA DI RISPETTO 1 - ARCHEOLOGICA (AR1)

1. La tutela va intesa in senso globale, comprendendo l'ambiente naturale esistente ed il rispetto del monumento archeologico anche in relazione ad interventi relativi e modifiche recenti.

2. Sono indicate come area di rispetto 1 le zone limitrofe alla sottozona H1 e quelle comprese nel 2° perimetro o perimetro di tutela condizionata, nonché le aree di dispersione e/o di rischio archeologico.

3. Oltre a quanto stabilito dall'art. 125, in tali zone sono consentiti solo interventi tendenti alla manutenzione del verde e delle colture esistenti, nonché al riassetto idrogeologico del terreno.

4. Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivo di interventi di demolizione, ricostruzione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nonché ampliamenti, purchè entro l'indice di fabbricabilità ammesso e salvo parere della competente Soprintendenza Archeologica.

5. Sono consentiti interventi ed attività ordinati alla fruizione culturale ed alla tutela. Sono perciò ammessi gli interventi di scavo archeologico, restauro, diserbo, miglioramento dell'accessibilità, attrezzature didattiche, indagini scientifiche, saggi e prospezioni, attività di studio, ricerca, ricognizione.

6. Le zone, circostanti i monumenti, sono da ritenersi, di norma, oggetto di vincoli di salvaguardia per un'area pari a quella come perimetrata nel Registro dei beni tutelati, così come assentito da parte della competente Soprintendenza Archeologica e da parte della Direzione Generale della Pianificazione urbanistica regionale.

7. Nelle suddette zone, è vietata qualsiasi attività non compatibile con la natura del monumento; è consentita l'attività pascolativa ed agricola che non comporti movimenti di terra superiori ad uno spessore di 30 centimetri, la selvicoltura e la silvo pastorizia.

8. E' esclusa l'attività di trasformazione agraria comportante movimenti di terra superiori ai cm. 50.

9. E' consentita:

- a) l'attività scientifica finalizzata allo studio, ricerca e controllo dei beni,
- b) l'attività di fruizione ai fini didattici,
- c) l'attività di fruizione ricreativa che comporti soltanto un uso temporaneo delle risorse con modalità ad esse coerenti,
- d) le opere necessarie per consentire l'eventuale godimento pubblico dei reperti archeologici.

10. Sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione archeologica, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

11. Non è consentita nuova edificazione, ad eccezione delle opere di servizio alla viabilità, da eseguire con criteri di eco sostenibilità.

12. Locali di appoggio alle attività ricettivo - turistiche possono essere progettati e collocati in luogo idoneo al di fuori del secondo perimetro. Eventuali strutture, poste all'interno del secondo perimetro, purchè esse stesse meritevoli di tutela e idonee a essere recuperate, possono essere riusate secondo nuove destinazioni d'uso compatibili con la valorizzazione/conservazione del luogo.

13. Per le eventuali strutture che si trovino già realizzate all'interno del secondo perimetro, previo accertamento che non si tratti di strutture da assoggettare a tutela, e che rechino, viceversa, un danno al contesto paesaggistico, può essere consentita la demolizione (parziale o totale)

finalizzata alla rinaturalizzazione ambientale.

14. E' rimandata ad una progettazione di dettaglio l'eventuale operazione di tutela e valorizzazione dell'area comprendente l'intero sito o parti di esso. I criteri della progettazione sono da concordarsi fin dalle prime fasi con gli organi preposti alla tutela del bene e del paesaggio: per esse si fa prevalere il principio dell' "intervento minimo" finalizzato esclusivamente al riuso della sentieristica già esistente ed alla realizzazione di opere edili minori (stradelli, punti sosta, ecc.) aventi al fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. La realizzazione di tali opere deve, comunque, utilizzare i materiali naturali e/o locali, manifestarsi semplice, razionale ed essenziale nel disegno.

15. Gli interventi relativi all'illuminazione pubblica e al trasporto della corrente elettrica dovranno essere rispettosi del paesaggio e del territorio. A tal fine, l'introduzione e/o la sostituzione di tralicci, all'interno del perimetro di tutela condizionata, dovrà essere oggetto di apposito studio e concertazione tra gli aventi interesse e gli organi preposti alla tutela archeologica e paesaggistica e alla valorizzazione dell'area.

16. E' consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; nuove attività agricole, incidenti sul sottosuolo e/o altro utilizzo dell'area comportanti scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte, si svolgeranno sotto la stretta sorveglianza delle autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali lavori alle competenti soprintendenze, affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

17. Le recinzioni, i muri a secco e gli altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati.

18. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici; gli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico devono essere concordati con gli organi preposti alla tutela (MIBAC, autorità forestali).

19. Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica, non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea.

20. E' fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

21. I progetti, ricadenti in aree nelle quali sorgono i beni archeologici o interessanti direttamente tali beni, che comportano una qualunque modificazione della situazione attuale, dovranno essere esaminati dagli Enti preposti alla tutela: ovvero le Soprintendenze e il Servizio Governo del territorio e tutela paesaggistica, ciascuno per le categorie di beni di competenza.

A tali Enti compete l'onere della verifica territoriale diretta e dell'emissione di parere formale entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Per le adiacenze delle aree in oggetto e per le aree in relazione visuale con i monumenti, gli interventi consentiti e le modalità di realizzazione sono specificati nel Registro dei beni tutelati, assentito dalla Soprintendenza Archeologica e nei provvedimenti puntuali emessi (vincoli diretti ove esistenti).

22. I progetti che prevedono ogni tipo di movimento di terra a qualsiasi profondità, devono essere sottoposti al parere preventivo e vincolante della Soprintendenza Archeologica.

23. Ove si verifichi che gli interventi interessino monumenti o aree archeologiche individuate, in sede di rilascio del nulla osta, sono adottate le cautele e prescrizioni ritenute necessarie.

ART. 131

AREE DI RISPETTO PAESAGGISTICO: 2 (A EDIFICAZIONE NULLA) (AR2)

1. Sono le sottozone di rispetto dei beni paesaggistici e del verde privato e comprendono le fasce all'esterno e/o all'interno dell'abitato che, anche a prescindere dall'ampiezza e dal significato ambientale, devono essere sottoposte a speciale tutela, pur mantenendone la fruizione e la proprietà privata.
2. Comprendono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla sottozona H2 nelle quali è preclusa l'edificazione e le aree di rispetto dei corsi d'acqua.
3. Aree di salvaguardia delle risorse idriche.
E' richiamato espressamente il D.Lgs. 03.04.2006, n° 152 e s.m.i.
Si richiamano dalle norme i successivi commi:
4. Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
5. Nelle aree perimetrate dal PAI o dallo studio di compatibilità idraulica come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe, si stabiliscono le seguenti fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:
 - a. lungo il corso dei fiumi e dei torrenti non arginati, per una profondità di 50 (cinquanta) metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
 - b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 (venticinque) metri dagli argini;
 - c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di 10 (dieci) metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.
6. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali sono vietati:
 - a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
 - b. tutte le nuove edificazioni;
 - c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
 - d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica (pulizia selettiva).
7. E' vietata qualsiasi edificazione.
Le sottozone di rispetto 2 sono, pertanto, delle zone a capacità insediativa nulla.
8. Le aree di rispetto 2 devono essere mantenute nello stato attuale: agricolo, a orto o a giardino ed è prescritto il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo esistente.
9. Nelle costruzioni, eventualmente esistenti su tali aree, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle presenti N.T.A..
10. L'abbattimento delle essenze arboree esistenti può avvenire solo previa autorizzazione dell'A.C., che può imporre la messa a dimora di altre essenze.
11. Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore a 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno di diversa proprietà.
12. E' fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dall'A.C. Si veda il precedente comma 3.
13. Le zone di rispetto AR2 dei beni paesaggistici sono caratterizzate da:

- divieto di qualsiasi azione che possa compromettere la tutela del bene;
- la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualsiasi natura;
- sui beni esistenti all'interno delle aree di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e le attività di studio, ricerca, restauro previa autorizzazione del competente organo del MIBAC, fatto salvo quanto detto al precedente comma 3.

14. Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

15. Unicamente per fini agricoli e/o ricettivo-turistici è ammessa la messa in opera di strutture leggere che non alterino la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

Tali strutture leggere devono essere costruite con materiali di pregio (legno, ferro, pietre, materiali naturali locali), con esclusione del conglomerato cementizio armato per la parte fuori terra, e ancorate al suolo con sistema non invasivo, onde permettere la reversibilità dell'intervento. La loro superficie totale aggiuntiva non deve tuttavia essere superiore di un quinto della superficie coperta già esistente e può essere collocata ad una distanza non inferiore a 10 m da essa.

16. E' rimandata ad una progettazione di dettaglio l'eventuale operazione di tutela e valorizzazione dell'area comprendente l'intero sito o parti di esso mediante opere di risarcimento ambientale e di conservazione delle aree di interesse naturalistico.

Le direttrici della progettazione sono da concordarsi fin dalle prime fasi con gli organi preposti alla tutela del bene e del paesaggio: per esse si fa prevalere il principio dell' "intervento minimo" avente il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui i beni si trovano inseriti. Sono perciò da tenere in considerazione le seguenti indicazioni:

- nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e all'uso preferibilmente di materiali ed essenze locali.

17. Nei fiumi e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775 e nelle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, con valore di prescrizione, sono vietati:

- a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;
- b) opere di rimboschimento con specie esotiche;
- c) prelievi di inerti in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.

18. Nei fiumi e corsi d'acqua di cui al comma 17, gli interventi di gestione e manutenzione idraulica devono:

- a) assicurare la massima libertà evolutiva dei corsi d'acqua;
- b) evitare o ridurre i rischi di inquinamento e i rischi alluvionali;
- c) mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;
- d) mantenere od accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale.

19. I fiumi, torrenti e corsi d'acqua, rappresentati nella cartografia del P.U.C. e non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775, costituiscono base conoscitiva dell'assetto ambientale e non sono oggetto di vincolo paesaggistico.

20. CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI PREVISTI DAL R.D. n° 1775/1933

- rio Silanis - L'Aridda e suoi affluenti (n° 9 del 1° elenco suppletivo della prov. Di SS);
- rio Cuggiani (n° 202).

21. CORSI D'ACQUA NON ISCRITTI NEGLI ELENCHI PREVISTI DAL R.D. n° 1775/1933

- Rio Toltu;
- Rio di Buroni e affluenti;
- Rio Burrosu, rio di Preadu, rio Pedra Mulschitta (affluenti del rio Cuggiani).

ART. 132

AREE DI RISPETTO PAESAGGISTICO: 3 (SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA)
(AR3)

1. Comprendono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofi alla zona H3 nelle quali è consentita, previa autorizzazione paesaggistica, l'edificazione con l'indice della zona.

2. Sono le sottozone di rispetto dei beni paesaggistici e del verde privato e comprendono fasce all'esterno e/o all'interno dell'abitato che, anche a prescindere dall'ampiezza e dal significato ambientale, devono essere sottoposte a speciale tutela, pur mantenendone la fruizione e la proprietà privata.

3. E' vietata l'edificazione di residenze ed altre costruzioni, con l'eccezione di depositi attrezzi e derrate agricole, purchè nei limiti consentiti dall'indice di 0,001 mc/mq.

Le sottozone di rispetto 3 sono, pertanto, delle zone a capacità insediativa bassissima.

4. Le aree di rispetto 3 devono essere mantenute nello stato attuale: agricolo, a orto o a giardino ed è prescritto il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo esistente.

5. Nelle costruzioni, eventualmente esistenti su tali aree, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle presenti N.T.A..

6. L'abbattimento delle essenze arboree esistenti può avvenire solo previa autorizzazione dell'A.C., che può imporre la messa a dimora di altre essenze.

7. Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie completa non superiore a 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno di diversa proprietà.

8. E' fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dall'A.C. Si veda il precedente comma 3.

9. Le zone di rispetto 3 dei beni paesaggistici sono caratterizzate da:

- divieto di qualsiasi azione che possa compromettere la tutela del bene;
- la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualsiasi natura;
- tutta l'area delimitata viene assoggettata all'autorizzazione paesaggistica;
- sui beni esistenti all'interno delle aree di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e le attività di studio, ricerca, restauro previa autorizzazione del competente organo del MIBAC, fatto salvo quanto detto al precedente comma 2.

10. Zona di tutela assoluta per le sorgenti, ecc. (minimo 10 mt)

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci (10) metri, ove possibile.

Sono relative alle sorgenti di Funtana di Boi, S. Lorenzo, Lu Saltu, S. Pancrazio, Vena Manna, Lu Coloru e Badde Silanos.

11. Zona di rispetto - aree di captazione delle risorse idriche (minimo 200 mt)

11.1 Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e, comunque, devono avere un'estensione di raggio non inferiore a

200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

11.2 Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati,
- b) accumulo di concimi organici,
- c) dispersione, nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade,
- d) aree cimiteriali,
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti,
- f) apertura di cave e pozzi,
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate,
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive,
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli,
- l) impianti di trattamento di rifiuti,
- m) pascolo e stazzo di bestiame;

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

11.3 Le zone AR3 di rispetto delle sorgenti e di captazione delle risorse idriche non sono zone ad edificabilità nulla, ma zone all'interno delle quali si conserva la destinazione di zona (ad esempio quella agricola).

11.4 Nelle sole zone di cui ai precedenti punti 10 e 11, non è necessaria alcuna autorizzazione paesaggistica.

ART. 133

AREE DI RISPETTO BENI IDENTITARI: 4 (AR4)

1. Comprendono le aree limitrofe ai beni identitari e quelle indicate nel 2° perimetro o perimetro di tutela condizionata, nelle quali è consentita l'edificazione nel rispetto di specifica disciplina.

2. Sono le sottozone di rispetto dei beni identitari e comprendono le aree, all'esterno e/o all'interno dell'abitato che, anche a prescindere dall'ampiezza e dal significato ambientale, devono essere sottoposte a speciale tutela, pur mantenendone la fruizione e la proprietà privata.

3. E' vietata l'edificazione di residenze ed altre costruzioni, con l'eccezione di depositi attrezzi e derrate agricole, purchè nei limiti consentiti dall'indice di 0,001 mc/mq.

Le sottozone di rispetto 4 sono, pertanto, delle zone a capacità insediativa limitata.

4. Le aree di rispetto 4 devono essere mantenute nello stato attuale: agricolo, a orto o a giardino ed è prescritto il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo esistente.

5. Nelle costruzioni, eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia.

6. L'abbattimento delle essenze arboree esistenti può avvenire solo previa autorizzazione dell'A.C., che può imporre la messa a dimora di altre essenze.

7. Le tettoie, i manufatti precari e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie completa non superiore a 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni lotto di terreno di diversa proprietà.

8. E' fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dall'A.C. Si veda il precedente comma 3.

9. Le zone di rispetto 4 dei beni identitari sono caratterizzate da:

- divieto di qualsiasi azione che possa compromettere la tutela del bene;
- la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualsiasi natura;
- tutta l'area delimitata viene assoggettata all'autorizzazione paesaggistica;
- sui beni esistenti all'interno delle aree di tutela sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e le attività di studio, ricerca, restauro previa autorizzazione del competente organo del MIBAC, fatto salvo quanto detto al precedente comma 2.

10. Sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, ricognizione, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

11. E' consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; tuttavia, è fatto divieto di introdurre attività che comportino trasformazioni del territorio diverse da quelle agricole già in atto; nuove attività agricole incidenti sul sottosuolo e/o altro utilizzo dell'area comportanti scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte si svolge sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali lavori alle competenti soprintendenze, affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

12.

- sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul

sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni archeologici;

- devono essere mantenuti gli edifici storici;
- per le strutture segnalate come incongrue che si trovassero già realizzate all'interno del secondo perimetro può essere consentita la demolizione parziale o totale finalizzata alla rinaturalizzazione ambientale o il riuso, senza aumento di volumetria, per i fini della valorizzazione e tutela dell'area tutelata;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali;
- è fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità.

ART. 134

AREA DI RISPETTO 5: CIMITERIALE E DEPURATIVO (AR5)

1. Sono le zone di rispetto che comprendono le parti del territorio destinato alla salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane limitrofe ai camposanti e agli impianti di depurazione dei reflui urbani.

2. In tali aree è preclusa la edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

3. In tali zone è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative, parcheggi, manufatti precari, opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

4. Oltre a quanto stabilito dall'art. 125 sono ammesse soltanto piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto, nonché per il deposito degli attrezzi agricoli e delle altre attività svolte.

5. In base al D.P.R. 10.09.90, n° 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria", il raggio della zona di rispetto cimiteriale non edificabile è stato fissato in 50 mt., come riportato nella tavola della zonizzazione del centro urbano.

6. Si richiama la legge 01.08.2002, n° 166, art. 28, comma 2.

7. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del 1° comma dell'art. 31 della legge 05.08.1978, n° 457, ora art. 3 del D.P.R. n° 380/2001.

8. In base ai disposti della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento in data 4.2.1977 (S.O.G.U. 21.2.77, n° 48), il raggio della zona di rispetto intorno ai depuratori di acque reflue è stato fissato in 100 mt. Tale fascia comporta il rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità.

9. Per le aree di rispetto del cimitero:

- è fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Con il fine di riconsegnare maggior valore e visibilità al manufatto oggetto di tutela sono consigliati:

- interventi che, diversificando il trattamento dell'area di secondo perimetro rispetto alle aree urbane prive di preganza storica, siano volti a favorire e ad annunciare percettivamente al fruitore l'imminente immissione in un'area con valenza storica singolare;
- la graduale eliminazione della possibilità di sosta dei veicoli in prossimità del bene;
- la regolamentazione del traffico veicolare tale da consentire la pedonalizzazione parziale e/o graduale dell'intorno del bene;
- l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene.

ART. 135

AREA DI RISPETTO 6: STRADALE E DEGLI ELETTRODOTTI (AR6)

1. Sono le zone agricole di rispetto della viabilità e degli elettrodotti e comprendono le parti del territorio destinate alla protezione delle infrastrutture per la energia e la mobilità fuori dal perimetro dei centri abitati.

2. Si intende che queste aree e queste fasce possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

3. Non viene modificata la destinazione di zona.

4. Le fasce di rispetto della viabilità stradale devono avere la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.1992, n° 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", così come modificato dal D.P.R. 26.04.1993, n° 147 ed in ogni caso la larghezza eventualmente indicata nelle planimetrie del P.U.C.

5. Nelle zone di rispetto stradale sono consentiti esclusivamente aree di sosta, parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente e con corsie di accelerazione e decelerazione.

6. Le costruzioni esistenti possono essere esclusivamente oggetto di intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione e ampliamento nei limiti dell'indice fondiario di 0,001 mc/mq e purchè non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la strada e l'elettrodotto.

7. Sono vietate le nuove costruzioni d'uso diverso da quello indicato al precedente comma 5.

8. Per le distanze di rispetto dagli elettrodotti si fa riferimento alla normativa vigente.

9. Al fine di promuovere la fruizione panoramica del territorio e l'osservazione dei paesaggi, il P.U.C. ha individuato i belvedere, le visuali sensibili e i punti di osservazione del paesaggio di particolare rilevanza come aree che rientrano nelle AR6.

10. I belvedere sono i luoghi deputati alla contemplazione del panorama e dotati di attrezzature finalizzate a tale scopo, al soggiorno e alla ricreazione, anche raggiungibile con mezzi di locomozione meccanici. Per tali luoghi il P.U.C. persegue la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi storico-ambientali, architettonici e urbanistici che connotano il sito e la tutela delle relazioni visuali con il contesto, anche tramite la promozione di specifici programmi di recupero dei sistemi di accessibilità e dei servizi di ricettività e di sistemazione e arredo dei punti di osservazione.

11. Le visuali sensibili rappresentano i luoghi dai quali si possono godere ampie vedute panoramiche degli scenari paesaggistici regionali e che rappresentano, in termini di percezione visuale e valore simbolico, siti di rilevanza regionale da salvaguardare nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle trasformazioni all'intorno.

12. I punti di osservazione del paesaggio sono luoghi, georeferenziati, individuati dal Comune come significativi in riferimento all'osservazione delle diverse connotazioni paesaggistiche, con riferimento alle unità tipologiche e agli ambiti geografici individuati nelle tavole grafiche.

13. Ogni sito di cui al comma 12 potrà essere valorizzato con installazioni fisse, in modo che sia reso riconoscibile e identificato come "punto di osservazione del paesaggio", per finalità didattiche e culturali. E', inoltre, facoltà della Amministrazione Comunale implementare ulteriori siti nei

rispettivi ambiti di competenza con le medesime finalità del precedente comma 12.

CAPO VIII
ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

ART. 136
CLASSIFICAZIONE

1. Ai fini della funzionalità dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di spazi pubblici, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione urbanistica (art. 6, D.A. n° 2266/U).

2. Le zone destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- a) zone destinate all'istruzione (S1);
- b) zone per attrezzature di interesse comune (S2);
- c) zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
- d) zone per i parcheggi pubblici (S4).

3. La distanza minima per l'edificazione nelle altre zone omogenee, (A, B, C, ..) dal limite delle zone S, è fissata in mt. 4, salvo deroghe da parte del C.C.

4. Nelle zone S, non ancora acquisite al patrimonio comunale, in attesa dell'utilizzo previsto dal P.U.C., è ammessa l'attività agricola. Negli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

5. Nelle aree S, previa apposita delibera di C.C., è possibile, per l'Amministrazione Comunale, modificare la destinazione d'uso tra le sottozone S1, S2, S3 e S4, per tener conto di reali esigenze, tenendo conto della dimensione demografica del comune, con superamento dei limiti o dei minimi delle sottozone, nel rispetto della dotazione totale.

6. Le aree destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico sono riservate alle attrezzature (generali e scolastiche), gli impianti e servizi pubblici, alla formazione di aree verdi e parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di sicurezza e/o di esercizio, debbono necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

7. Le aree S sono, o devono diventare, generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione che dovranno essere sottoposti ad apposita concessione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.

Il Comune, con delibera di consiglio, può decidere di modificare le destinazioni delle singole aree sempre all'interno delle aree S qualora ne ravveda la necessità e la stessa sia opportunamente motivata. La variazione non comporta variante di PUC. La variazione non dovrà comunque compromettere i minimi della domanda di standard previsti per legge ed il Comune potrà usare le zone S per tutti i servizi necessari, indipendentemente dalla loro classificazione nel P.U.C.

SEZ. V
ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)

ART. 137
DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media, ecc.).

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato;

b) l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt. (H = 10 mt.);

c) nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C.;

d) dovranno essere rispettate le norme tecniche sull'edilizia scolastica in vigore.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

SEZ. VI

ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)

ART. 138

DEFINIZIONI

1. Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune sono destinate, in modo esclusivo, a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo e comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli:

insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie e amministrative, per pubblici servizi, quali municipio, centro civico polivalente, biblioteca, centro sociale, centro di aggregazione, mercati comunali, caserma dei carabinieri, ufficio postale, protezione civile, esposizioni museali, chiese, edifici per il culto, opere e case parrocchiali, oratori, istituti religiosi, educativi e assistenziali, attrezz. per attività culturali, ricreative e sportive, residenze per particolari esigenze pubbliche e sociali, centri residenziali per anziani, ambulatori e strutture dell'A.S.L., cinema e teatri, sedi di uffici pubblici decentrati, spazi di comunicazione sociale, ecc.

2. Dalle suddette classificazioni sono espressamente escluse aree relative ad attività commerciali di proprietà privata.

ART. 139

SUDDIVISIONE

Le aree per attrezzature di interesse comune si suddividono in:

S2a: quelle già in tutto o in parte edificate;

S2b: quelle da edificare.

Sia nelle sottozone S2a che in S2b, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

ART. 140

PRESCRIZIONI PER LA S2a

L'intervento edilizio diretto deve riguardare l'intera area individuata dalla zonizzazione del P.U.C. e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nel caso di aree comprendenti edifici dedicati al culto od opere assimilabili, dovrà essere presentato il nulla osta della Curia Vescovile, inoltre qualora si intervenga su immobili di rilevante interesse architettonico o ambientale o su aree limitrofe, dovrà essere presentato il nulla osta da parte del Servizio Governo del territorio e tutela paesaggistica e/o della S.B.A.P.P.S.A.E. di Sassari.

b) Non sono fissati nè rapporto di copertura nè indice di cubatura fondiaria, stante la particolarità degli interventi, che saranno quelli dell'intervento proposto, purchè approvato anche dal C.C., nel rispetto delle esigenze funzionali dell'opera pubblica e secondo i parametri di norme tecniche vigenti.

c) Dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.

ART. 141
PRESCRIZIONE PER LA S2b

L'intervento edilizio deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura non deve essere superiore al 70% dell'area della superficie fondiaria ($Q = 0,7 \text{ mq/mq}$);

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a 12 mt. ($H = 12 \text{ mt.}$);

c) l'indice di fabbricabilità fondiario è libero;

d) i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, previsti dall'art. 41 sexies della L. 17.8.1942 n° 1150, norma aggiunta dell'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765 e modificato dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n° 122 sui parcheggi, devono avere un'area non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Quanto prescritto ai punti a e b può essere derogato, previa delibera del C.C., sentita la A.C., quando trattasi di progetto di opera pubblica o d'interesse pubblico, già approvata in linea tecnica dal relativo organo e rispettante le normative del caso.

SEZ. VII
ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)

ART. 142
CLASSIFICAZIONE

1. Le zone destinate a verde pubblico si distinguono in:

a) zone a parco urbano e a verde di quartiere, nuclei elementari di verde, giardini, zone a verde, verde di connettivo e relative attrezzature per il gioco, nonchè per il ristoro relativo alle attività ammesse;

b) zone di impianti sportivi e per il tempo libero collettivo.

2. E' facoltà dell'Amm/ne Comunale far redigere un "Piano del Verde", dotato di autonomia giuridica e tecnica e che si configuri come uno strumento di pianificazione urbanistica e paesistica, allo scopo di ricomporre i rapporti funzionali tra l'aggregato urbano ed il territorio circostante ed, in particolare, tra le aree verdi incluse nel centro urbano e lo spazio verde che lo circonda.

3. Sono escluse le fasce di rispetto lungo le strade e le aree all'interno degli svincoli esterni all'abitato.

4. Nelle sottozone S3 è possibile la realizzazione di attrezzature polivalenti e flessibili per il tempo libero e per le manifestazioni sportive, sociali, culturali, feste tradizionali e spettacoli connessi quali:

- cavea per spettatori,
- servizi igienici per gli utenti,
- spogliatoi,
- attrezzature leggere per la piccola ristorazione,
- volumi tecnici connessi ai diversi utilizzi.

ART. 143
ZONE A PARCO URBANO E A VERDE DI QUARTIERE (S3V)

1. Le zone a parco urbano di cui alla lettera a) del precedente articolo, comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.U.C. a parco.

2. In dette zone sono ammesse esclusivamente attrezzature per il godimento del verde, quali panchine, tavoli, piste ciclabili e per il gioco dei bambini nonchè chioschi per il ristoro, bibite, giornali e simili.

3. In tali zone è ammesso solo l'intervento edilizio pubblico o di interesse pubblico diretto con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 15% dell'area della superficie fondiaria ($Q = 0,15 \text{ mq/mq}$);

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 6,5 ($H = 6,5 \text{ mt.}$).

ART. 144

ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI (S3S)

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dal P.U.C. alle attività sportive.

In dette zone, sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo - sportivi nonchè attrezzature per il tempo libero quali chioschi, ritrovi, spogliatoi, biglietterie, magazzini per attrezzi, gradinate e opere similari.

Nelle aree S3S è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, pubblico o privato, con le seguenti prescrizioni:

a) il rapporto massimo di copertura deve essere pari al 25% della superficie fondiaria ($Q = 0,25 \text{ mq/mq}$); nel caso di strutture pubbliche coperte (palazzotti dello sport, bocciodromi, ecc.) $Q \text{ max} = 0,80 \text{ mq/mq}$.

b) l'altezza massima delle costruzioni deve essere pari a mt. 9,0 ($H = 9,0 \text{ mt.}$);

c) non viene fissato un indice di cubatura max, bensì il rispetto delle vigenti norme CONI e delle norme sulla sicurezza degli impianti sportivi.

Gli scarichi organici dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale.

SEZ. VIII

ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI PUBBLICI (S4)

ART. 145

DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE

1. Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio pubblico comprendono quelle parti di territorio vincolato dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

2. Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità, con esclusione di immobili da destinare a parcheggi pubblici anche pluripiano, interrati o in elevazione, ai sensi della legge 24.03.1989, n° 122, senza limitazioni per ciò che riguarda i parametri urbanistici.

3. Le aree individuate nel P.U.C. corrispondono alle esigenze della popolazione insediata e insediabile nelle zone A e B, mentre quelle relative ai nuovi insediamenti nelle zone C dovranno essere reperite all'interno delle sottozone medesime, secondo uno standard pari ad almeno 2,00 mq/ab., in aggiunta alla sup. a parcheggio, prevista dall'art. 18 della L. n° 765/67, così come modificata dall'art. 2 della legge 24.03.1989, n° 122 (1 mq/10 mc).

4. La sottozona S4 individua le aree destinate al parcheggio, a raso o pluripiano interrati o fuori terra. La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire sempre nel rispetto della proporzione tra parti permeabili e impermeabili. Le prime dovranno essere pari almeno al 30% della superficie complessiva.

5. Per i parcheggi interrati o in elevazione pubblici o di uso pubblico convenzionati sarà il progetto esecutivo dell'opera a dettare i parametri stereometrici. Questi dovranno comunque essere approvati con delibera di C.C.

La convenzione tra ente pubblico e privato dovrà stabilire la quota parte di parcheggi ad uso pubblico, la quota afferente al libero mercato, la durata temporale, le agevolazioni per i residenti, ecc.

6. Parcheggi interrati

I parcheggi interrati devono essere progettati secondo le vigenti norme tecniche. La sistemazione superficiale a verde dovrà riguardare almeno il 50% dell'area del parcheggio.

SEZ. IX

ART. 146

**GERARCHIA DELLA VIABILITA'
E DISTANZE DALLE STRADE (AREA DI RISPETTO N° 6 - AR6)**

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, da applicare fuori dal perimetro del centro abitato e degli altri insediamenti previsti dal P.U.C., in tutte le zone territoriali omogenee, al di fuori della A e B, si definiscono le seguenti norme:

1. Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli e nel rispetto dell'art. 2 del D. Leg. 30.04.92, n° 285, così come modificato dal D. Leg. 10.09.93, n° 360:

- A - Autostrade (omissis);
 B - Strade extraurbane principali (omissis);
 C - Strade extraurbane secondarie: S.S. n° 134, S.P. n° 133, S.P. n° 141; S.P. n° 143 e S.P. dell'Anglona;
 D - Strade urbane di scorrimento;
 E - Strade urbane di quartiere;
 F - Strade locali (strada comunale per Lu Littigheddu, ecc.);
 G - Strade vicinali.

Si riporta l'allegata tabella riassuntiva:

DISTANZE DALLE STRADE AI SENSI DEL D.Lgs. n° 285/1992 e s.m.i., D.P.R. n° 495/1992, D.P.R. 26.4.1993, N° 147, D.P.R. 06.03.2006, n° 153.

TIPI DI STRADE	!FUORI DEI CENTRI			! DENTRO I CENTRI		
	! ABITATI			! ABITATI		
	! COSTRUZIONI	! MURI	! COSTRUZIONI	! MURI	! COSTRUZIONI	! MURI
	! ZONE E	! ZONE	! ZONE E	! ZONE	! ZONE E	! ZONE
	! mt.	! C-D	! mt.	! mt.	! mt.	! mt.
! C (extraurb. second.)	! 30	! 10	! 3	! 10	! n.s.	! n.s.
! D (urbana di scorrim)	! --	! --	! --	! 10	! 2	! 2
! E (urbana di quartiere)	! --	! n.s.	! n.s.	! n.s.	! n.s.	! n.s.
! F (locali)	! 20	! n.s.	! n.s.	! n.s.	! n.s.	! n.s.
! G (vicinali)	! 10	! n.s.	! n.s.	! n.s.	! n.s.	! n.s.
			! (1)			

n.s = non stabilito.

(1) con la presente norma viene stabilita la distanza dei muri dal confine stradale in mt 3.

In particolare, ai sensi del citato D.P.R. n° 147/'93, si ha:

2. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed, in ogni caso, non può essere inferiore a 3 m.

3. Fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 metri per le strade di tipo C nelle zone agricole;
- 20 metri per le strade di tipo F nelle zone agricole;
- 10 metri per le strade vicinali nelle zone agricole (strade tipo G).

4. Fuori dei centri abitati, come delimitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 10 metri per le strade di tipo C.

5. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 3 per le strade di tipo C ed F.

7. Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

8. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 20 m. per le strade di tipo D.

9. Per le strade di tipo E ed F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

10. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi, lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, non inferiore a 6 m.

11. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

12. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite, come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

13. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificato dal D.P.R. n° 147/'93;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del D.P.R. n° 495/'92 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

14. Approvazione di progetti di strade e similari

Per l'approvazione di progetti di strade o altre infrastrutture per la

mobilità, non previste dalla cartografia del P.U.C., si applica l'art. 56, 2° comma del D.P.R. 19.06.1979, n° 348 oppure la L.R. 31.07.1996, n° 32.

Vale, in ogni caso, ove indicata graficamente l'ampiezza della striscia avente segno grafico come area di rispetto AR6.

Si richiamano gli artt. 16, 17, 18, 19, 21, 22 e 24 del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285 "Nuovo Codice della Strada" e gli artt. 26, 27, 28 e 29 del D.P.R. n° 495/'92, così come modificati dal D.P.R. n° 147/'93.

ART. 147

DISCIPLINA DEL SISTEMA VIARIO DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO

1. La pianificazione urbanistica riconosce e disciplina il sistema viario del territorio comunale dal punto di vista paesaggistico, secondo il seguente schema:

- a) Strade statali e provinciali. Sono costituite dalle principali direttrici di traffico da considerarsi di interesse paesaggistico in quanto costituiscono il supporto per la fruizione e la comprensione del territorio e del paesaggio comunale. In tale categoria, i progetti delle opere devono assicurare elevati livelli di qualità architettonica. L'inserimento nel paesaggio di nuove infrastrutture deve essere valutato tra soluzioni alternative di tracciati possibili, sulla base dell'impatto visivo, con riferimento a prefissati con visivi determinati sia dal percorrere l'infrastruttura, che dai punti del territorio di potenziale stazionamento dei percettori, con significativa intrusione sul panorama da parte delle infrastrutture stesse.

Le strade:

- S.S. 134: "di Castelsardo" - strada statale,
- S.P. 133: "di Montilongu" - strada provinciale,
- S.P. 141: raccordo S.S. 134 - S.P. 133 - strada provinciale,
- S.P. 143: "Tergu - Sedini" - strada provinciale,
- S.P. dell'Anglona - 4° lotto: da Pedra Mulschitta al confine con Castelsardo,

sono tutte strade a specifica valenza paesaggistica, secondo le caratteristiche indicate anche nelle N.T.A. del PPR.

- b) Strade storiche

Un tratto di "strada romana" nei pressi di M. Fulcaddu, indicata anche nel mosaico dei beni storico-culturali, ha conservato il tracciato ed il basolato originario.

- c) Strade a specifica valenza paesaggistica e panoramica, quali le strade che costituiscono la rete di accesso a parti del territorio di elevato valore paesaggistico o attraversano ambiti di particolare sensibilità. Per tale categoria sono previsti interventi di riqualificazione e valorizzazione attraverso la realizzazione di punti di belvedere e la promozione di progetti di catalogazione e mantenimento delle visuali a più elevato pregio paesaggistico. Non sono consentiti interventi che ne stravolgano le caratteristiche e i tracciati. La segnaletica turistica deve essere inserita in un progetto organico, sulla base di direttive regionali e/o provinciali.

Le strade indicate al punto a) hanno le caratteristiche indicate al punto c).

- d) Strade a fruizione turistica

Le strade comunali di accesso alla valle del Silanis, a S. Pancrazio, a Littigheddu, nonché il collegamento tra la S.P. n° 143 e la zona della Punta (così come indicato nella tavola I12) sono strade a fruizione turistica.

ART. 148

**IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E DI RISTORO DEGLI UTENTI
PROGRAMMAZIONE COMUNALE**

1. Le aree di servizio destinate al rifornimento ed al ristoro degli utenti sono dotate di tutti i servizi necessari per il raggiungimento delle finalità suddette, con i distributori di carburante, i relativi depositi, le officine meccaniche e di lavaggio, i locali di ristoro ed, eventualmente, di alloggio, i posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, gli adeguati servizi igienici collettivi ed i contenitori per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti.

Si richiama la delibera di G. R. 05.12.2003, n° 45/7:

"Linee guida programmatiche regionali di razionalizzazione della rete di distribuzione carburanti", nonché il D.M. Attività Produttive 31.10.2001.

Nel territorio comunale non esiste un impianto di distribuzione carburante. Nel caso di nuova apertura, se permessa dal Piano Regionale di Razionalizzazione della rete di distribuzione di carburante, le presenti N.T.A. definiscono "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree nelle quali possono essere installati questi impianti" (in base al D. Leg. n°32/1998) e la loro approvazione costituisce atto di programmazione comunale.

Pertanto si prevede massimo 1 impianto su tutto il territorio comunale, con il rispetto dei seguenti parametri:

- a. zona in cui è possibile l'installazione dell'impianto: D, E o fasce stradali (AR6) (zone 3 o 4, punto 6.1, delib. G.R. n° 45/7 del 2003),
- b. tipologia dell'impianto: impianto con post-pagamento,
- c. distanza minima: 5000 mt,
- d. superficie minima: 3000 mq in zona 3 - 4000 mq in zona 4,
- e. i.f.f.: 0,25 mc/mq,
- f. h max: 5 mt (ad eccezione delle pensiline).

2. Gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

3. Sulle strade di tipo E ed F gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare, in ogni caso, la carreggiata stradale, essere all'esterno della sede stradale e avere accessi attrezzati e canalizzati.

4. Gli impianti di distribuzione di carburanti, con i relativi depositi, le pensiline, le costruzioni esclusivamente adibite a tale servizio, debbono essere posti all'esterno delle sedi stradali. Tali impianti sono vietati nelle zone A, B e C e nelle sottozone di tipo H1, H2, H3, AR1 e AR2.

5. Lo spazio minimo da destinare agli impianti di distribuzione di carburante è di 3000 mq., con un rapporto di copertura max del 10%, escluse le pensiline. Il raccordo con la viabilità dovrà essere canalizzato ed attrezzato al fine di garantire la massima sicurezza, con corsie di accelerazione e decelerazione di almeno 80 mt di lunghezza.

6. Sono ammessi distributori di G.P.L. esclusivamente nelle aree esterne al perimetro del centro abitato ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti.

7. Sono ammessi depositi di olii minerali e/o di G.P.L. in tutti i servizi in complessi produttivi. Nelle altre zone, i depositi per commercio al minuto o per uso domestico sono consentiti per una cubatura non superiore a 50 mc. di prodotto.

8. Sono ammesse attrezzature destinate ad autorimesse collettive ed officine per autoveicoli in tutti gli ambiti industriali, artigianali e misti, con le prescrizioni definite in sede di pianificazione particolareggiata o di concessione edilizia diretta. I distributori ed i depositi di carburante annessi devono comunque rispettare i limiti di cui ai commi precedenti.

9. Le attrezzature tecniche connesse alle funzioni delle stazioni di servizio (colonnine, impianti lavaggio, ecc.), che non costituiscano volume chiuso e praticabile o superfice coperta praticabile, non sono computabili ai fini degli indici edificatori.

10. Elaborati necessari per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio di impianti di distribuzione carburanti con indicato:

Planimetria in scala 1:100 con indicato:

- a. le costruzioni accessorie all'impianto;
- b. l'ubicazione dei dispositivi di recupero dei vapori di benzina sulle pompe;
- c. le abitazioni e gli altri edifici occupati da persone, con indicazione delle relative distanze dall'impianto e dai punti di emissione dei vapori di benzina;
- d. l'ubicazione del disoleatore con la relativa rete di adduzione delle acque meteoriche dell'area del distributore;
- e. l'ubicazione degli scarichi dell'autolavaggio e di ogni altro scarico presente.

Relazione tecnica descrittiva dell'impianto e delle attività svolte contenente la descrizione del:

- a. sistemi di recupero delle esalazioni di benzina nel rispetto dei termini previsti dalla L. 413/97 e successive integrazioni e delle modalità di cui al D.M. 16/05/1996;
- b. tipologia delle colonnine (con erogazione carburante predosata, con sistema esclusivo di self-service);
- c. sistema di tenuta delle cisterne (a doppia camicia o cassa di contenimento);
- d. platea per il deposito delle batterie usate (in presenza di officina annessa);
- e. misure di prevenzione atte ad impedire lo spandimento degli oli usati. E' necessaria la presenza di un sistema di raccolta degli oli usati conferiti dal pubblico (qualora sia prevista la vendita al dettaglio di oli lubrificanti);
- f. principio di funzionamento dell'eventuale disoleatore;
- g. tipologia degli scarichi di eventuali autolavaggi e di ogni altro tipo di scarico presente nell'impianto;
- h. numero degli addetti;
- i. tipologia dei carburanti comprensivi di quelli in deposito.

Elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:100 con indicato:

- a. i servizi igienici (per i nuovi impianti, un servizio igienico per gli utenti (separato tra donne, uomini e diversamente abili) ed uno per gli addetti entrambi con antibagno). Negli impianti con autolavaggio e/o autofficina deve essere presente una doccia;
- b. il locale per gli addetti e lo spogliatoio dotato di armadietti a doppio comparto;
- c. abbattimento delle barriere architettoniche per l'accesso ai servizi igienici ad uso del pubblico e le eventuali altre opere edilizie ad esse destinate;
- d. platea per il deposito di batterie usate (in presenza di officina annessa);
- e. disoleatore (sezione verticale), nel rispetto della normativa regionale sugli scarichi.

ART. 149

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

La realizzazione di parcheggi di scambio, attrezzature per l'integrazione dei diversi modi di trasporto, interporti, autoporti, terminals, eliporti e attrezzature speciali, può essere autorizzata, previa delibera di C.C., con ubicazione nelle zone D, E e G.

ART. 150

AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

Ai sensi delle disposizioni del Ministero degli Interni, l'area per spettacoli viaggianti, circhi equestri, festival, manifestazioni e spettacoli popolari, luna-park, ecc., viene individuata con delibera della G.M. a seconda dell'entità dello spettacolo.

CAPO IX

ART. 151

VINCOLI AREE E MONUMENTI
DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO, PAESAGGISTICO, IDENTITARIO, ECC.

Si fa riferimento integrale all'allegato registro dei beni tutelati e connesso mosaico dei beni culturali.

ART. 152
ELENCO DEI VINCOLI E DELLE ZONE DI RISPETTO
CHE POSSONO ESISTERE SUL TERRITORIO COMUNALE

A - VINCOLI

1) **Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale**

- R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

L'imposizione del vincolo è attuata attraverso l'affissione all'albo pretorio del Comune ed il successivo deposito presso la segreteria comunale di una planimetria redatta dall'Amministrazione forestale, recante la delimitazione della zona vincolata e le caratteristiche del vincolo stesso.

L'organo, competente in tale materia, è l'A.P. di SS, Settore Ambiente.

2) **Cose immobili d'interesse artistico e storico sottoposte a vincolo**

- L. 1° giugno 1939, n. 1089 (ora D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.)

Il vincolo è posto con atto del Ministro ai Beni Culturali e Ambientali, notificato al proprietario, possessore o detentore del bene e trascritto nei registri delle conservatorie delle ipoteche.

3) **Tutela di zone di particolare interesse ambientale**

- D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

Sono vincoli che agiscono ope legis. Nel presente P.U.C. sono state individuate chiaramente le presenze ambientali soggette a tutela ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.

B - ZONE DI RISPETTO

Con tale espressione si indicano tutte quelle aree in cui per un superiore interesse pubblico, in esecuzione di specifiche norme, l'attività edilizia è soggetta a particolari limitazioni.

Tali limitazioni, discendendo da leggi speciali debbono essere recepite dagli strumenti urbanistici generali predisposti dalle Amministrazioni Comunali. Esse sono:

1) **Le zone di rispetto delle cose d'interesse artistico e storico**
(e archeologico)

- Art. 21 comma 1° della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (ora D. Leg. n° 42/2004).

Tali zone sono determinate dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali (una volta dal Ministro della P.I.) al fine di evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

In tali zone l'attività edilizia, oltre a rispettare le prescrizioni contenute nel provvedimento che determina la zona stessa, dovrà essere sottoposta al visto della competente Sovrintendenza.

2) **Le zone di rispetto delle bellezze naturali**

- (Artt. 11 e 14 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 - ora D. Leg. n° 42/2004).

Tali zone non sono puntualmente determinate ma sono definite dalla legge per la loro collocazione "in prossimità", in vista e nell'ambito delle bellezze naturali individuate con decreto ministeriale.

La competenza, sia dell'individuazione che della tutela di tali bellezze è ora della R.A.S. al cui visto deve essere sottoposta ogni operazione di trasformazione del territorio nell'ambito di tali zone.

Si veda il precedente punto 3.a.

3) Le zone di rispetto delle acque pubbliche

a) Art. 96 T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

La qualità di acqua pubblica è stabilita negli appositi elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775. Tali elenchi tuttavia non hanno carattere costitutivo nel senso che la non inclusione di un corso d'acqua nell'elenco non ne esclude senz'altro il carattere pubblico.

Le relative zone di rispetto sono determinate considerando una distanza di mt. 4 dal piede degli argini per le piantagioni di alberi e siepi e lo smovimento del terreno, e di mt. 10 per le fabbriche e gli scavi, in mancanza di particolari discipline vigenti nelle diverse località.

b) D. Leg. 03.04.2006 n° 152: Norme in materia ambientale.

L'art. 94 del D. Leg. n° 152/2006 prevede che:

1. per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

2. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione di riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

c) Legge 05.01.1994, n° 37, artt. 1, 2, 3 e 4.

4) Le zone di rispetto dei cimiteri

- D.P.R. 10.09.'90, n° 285: "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria".

5) Le zone di rispetto delle opere militari

- Legge 24.12.1976, n. 898 e relativo regolamento approvato con D.P.R. 17.12.1979, n. 780.

Le limitazioni sono indicate per ogni singola zona e per ogni singola opera tramite un decreto del Comandante militare territorialmente competente. Tali decreti vengono pubblicati presso i Comuni interessati e di essi chiunque può prenderne visione in ogni momento.

Opere in deroga alle limitazioni fissate con il predetto decreto possono essere autorizzate dal Comandante territoriale.

6) Difesa del suolo

- Legge 18.05.1989, n° 183: "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo".

In base all'art. 6 della legge n° 183/'89, il Comune è tenuto al rispetto delle prescrizioni nel settore urbanistico del piano di bacino (ora PAI).

- Legge 05.01.1994, n° 36: "Disposizioni in materia di risorse idriche (legge Galli);

- Legge 05.01.1994, n° 37: "Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali (legge Cutrera) dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche.

7) Studi e indagini per ricerche di acque sotterranee, opere di ingegneria civile, ecc.

Si richiamano integralmente i dettami della legge 04.08.1984, n° 464 sul servizio geologico e sulla Circolare n° 3780 del 2.09.1989 del Ministero dell'Ambiente.

TITOLO VII

PROCEDURE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)

ART. 153

CONTENUTO E FINALITA' DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE
DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)

La procedura di valutazione di impatto ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

Sono richiamate, integralmente, le normative nazionali e regionali.

ART. 154
NORME DI RECEPIMENTO DEL
PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

1. Il P.U.C. persegue la sicurezza geologica, idrogeologica ed idraulica del territorio recependo le indicazioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico e conformando le previsioni di trasformazione alle relative disposizioni normative, sulla base di una verifica di compatibilità geologica, idrogeologica ed idraulica delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, con le norme e con la cartografia del PAI, anche a seguito dello Studio di Compatibilità Geologica - Geotecnica e Idraulica del P.U.C.

2. L'attuazione degli interventi previsti dal P.U.C. deve rispettare le condizioni, prescrizioni e direttive ivi indicate ed adottare le eventuali azioni di mitigazione e compensative necessarie, come previste anche nel suddetto studio specialistico di supporto allegato e parte integrante e sostanziale del presente P.U.C.

3. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idrogeologico, gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti delle opere pubbliche dovranno contenere uno studio di compatibilità geologica, idrogeologica ed idraulica per tutto il territorio interessato dal progetto ed esteso a quello correlato, contenente una valutazione di dettaglio dell'alterazione del regime delle acque superficiali e sotterranee provocata dalle trasformazioni, nonché idonee misure compensative, tenuto conto degli elaborati di valutazione della compatibilità idraulica e geologica allegati al presente P.U.C. e del parere sull'organo regionale competente espresso in proposito.

In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando soluzioni atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi, prevedendo, altresì, misure idonee ad evitare inquinamenti degli acquiferi.

4. Le norme tecniche dei piani attuativi dovranno prevedere specifiche prescrizioni che, recependo gli esiti dello studio di compatibilità idraulica ed idrogeologica, garantiscano una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel presente P.U.C.

5. Si riportano, di seguito, per quanto necessario, le "Norme di attuazione" del PAI, così come approvate con delibere di G.R. n° 54/33 in data 30.12.2004, del D.A. LL.PP. n° 3 del 21.02.2005 e n° 17/14 in data 26.04.2006. Per semplicità si mantengono inalterate le numerazioni dei titoli, capi e articoli. I riferimenti contenuti fanno riferimento ad articoli delle medesime N.T.A. del PAI, che si intendono integralmente riportate e vigenti "ope legis".

6. Nelle aree soggette a vincoli del PAI e a quelli del P.P.R. valgono le norme più restrittive.

7. Ai sensi del comma 8, art. 4. N.T.A. del PAI, per le opere ricadenti nelle aree perimetrate dal PAI, in sede di rilascio di autorizzazione o permesso di costruire, il titolare del permesso è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amm/ne Pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti da quanto eseguito.

8. Salvo quanto diversamente indicato dallo studio di compatibilità idraulica sono istituite fasce di tutela dei corpi idrici superficiali così indicabili:

- a. lungo il corso dei fiumi e dei torrenti non arginati per una profondità di 50 (cinquanta) metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 (venticinque) metri dagli argini.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, così come individuate, sono vietati:

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;

- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici e degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali così individuate integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della L.R. 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

ARTICOLO 155 Indagini geologiche, geotecniche e idrauliche

1. L'approvazione dei piani attuativi ed il rilascio di titoli abilitativi, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, è condizionato all'esecuzione delle indagini geologiche, geotecniche e idrauliche e delle relative relazioni, previste dalle disposizioni di legge vigenti ed, in particolare, dal D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

2. La relazione geologica deve comprendere, sulla base di specifiche indagini geologiche, la identificazione delle formazioni presenti nel sito, lo studio dei tipi litologici, della struttura e dei caratteri fisici del sottosuolo, definisce il modello geologico-tecnico del sottosuolo, illustra e caratterizza gli aspetti stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici, litotecnici e fisici nonché il conseguente livello di pericolosità geologica e il comportamento in assenza ed in presenza delle opere. Verifica infine la compatibilità geologica ed idrogeologica dell'intervento.

3. La relazione geotecnica deve definire, alla luce di specifiche indagini geotecniche, il comportamento meccanico del terreno.

NORME TECNICHE DEL PAI

Considerato che l'intendimento legislativo è quello di dare carattere integrativo e prevalente al Piano di Bacino rispetto agli strumenti urbanistici dei Comuni, i quali si devono adeguare alle previsioni e prescrizioni contenute nel Piano suddetto, si è provveduto ad integrare le Norme del P.U.C. con le Norme sovraordinate effettivamente vigenti.

All'interno delle aree vincolate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico, valgono unicamente le Norme di Attuazione del PAI; gli articoli di queste sono recepiti dalle N.T.A. del P.U.C., che vengono di seguito riportati.

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

D.A.LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 (P.A.I.)
Aggiornato con Delibera G.R. n. 17/14 del 26 Aprile 2008
Modificato con D.P.G.R. n° 35 del 21.03.2008

Titolo II – PREVENZIONE DEI PERICOLI E DEI RISCHI IDROGEOLOGICI

ARTICOLO 8 Indirizzi per la pianificazione urbanistica e per l'uso di aree di costa

- 1 Conformemente a quanto disposto nell'articolo 6, comma 2, nel quadro di una attività continua di verifica, già all'avvio degli studi o delle istruttorie preliminari devono essere resi compatibili con il PAI, con le sue varianti adottate e con le sue norme di attuazione tutti gli atti di pianificazione, di

concessione, autorizzazione, nulla osta ed equivalenti di competenza di Province, Comuni, Comunità montane ed altre pubbliche amministrazioni dell'ordinamento regionale della Sardegna relativi ad aree perimetrate con pericolosità idrogeologica.

- 2 Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i Comuni -tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Le conseguenti valutazioni comunali, poste a corredo degli atti di piano costituiscono oggetto delle verifiche di coerenza di cui all'articolo 32 commi 3, 5, della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002). Il presente comma trova applicazione anche nel caso di variazioni agli strumenti urbanistici conseguenti all'approvazione di progetti ai sensi del DPR 18.4.1994, n. 383, "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale".
- 3 Gli studi di cui al comma 2 analizzano le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi, di infrastrutture.

4 Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie a corredo degli atti di pianificazione di cui al comma 2:

- a. contengono norme ed interventi per adeguarsi alle disposizioni delineate nel presente Titolo II;
- b. dettano prescrizioni in ordine alla sicurezza idrogeologica delle attività e degli insediamenti programmati applicando, specificando ed adattando le disposizioni del PAI secondo le situazioni di pericolo esistenti nel rispettivo territorio;
- c. garantiscono il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli esistente adottando eventuali misure ed interventi compensativi;
- d. prevedono che le aree prive di insediamenti siano gradualmente dotate di adeguati sistemi di drenaggio lento delle acque meteoriche.

5 In applicazione dell'articolo 26, comma 3, delle presenti norme negli atti di adeguamento dei piani urbanistici comunali al PAI sono delimitate puntualmente alla scala 1: 2.000 le aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica non direttamente perimetrate dal PAI.

6 In sede di adozione di piani di settore e di piani territoriali diversi da quelli di cui al comma 2, o di loro varianti, per quanto di rispettiva competenza sono stabiliti interventi, azioni e prescrizioni allo scopo di:

- a. rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, sistemare e riqualificare le reti di drenaggio artificiali e naturali, mantenere il regime idraulico e la qualità ambientale delle spiagge, degli stagni e delle aree lagunari, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente o artificialmente inondabili anche attraverso intese e misure compensative rivolte a soggetti titolari di attività economiche o proprietari e utenti di aree;
- b. ridurre i fenomeni di erosione, di arretramento e di crollo delle pareti rocciose che costituiscono la linea di costa attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il consolidamento delle pareti pericolanti e il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

7. In particolare i piani urbanistici provinciali approvano norme di relazione e di compatibilità tra le aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI, le scelte generali di assetto del territorio e le condizioni di vulnerabilità valutate con riferimento agli elementi insediativi, territoriali, ambientali e culturali, alle infrastrutture, agli impianti tecnologici, energetici e produttivi esistenti o programmati al fine di:

- a. incrementare i livelli di prevenzione stabiliti dal PAI;
- b. specificare localmente a scala di dettaglio le presenti norme.

8. Nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza,

fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;
- c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

9. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati.

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

10. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei precedenti commi 8 e 9 integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

11. In applicazione dell'articolo 41 del decreto legislativo 11.5.1999, n. 152, "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali hanno anche la finalità di:

- a. conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua interessati;
- b. mantenere la vegetazione spontanea con particolare riferimento a quella capace di rinsaldare gli argini e stabilizzare i terreni limitrofi, fatte salve le esigenze della manutenzione idraulica;
- c. favorire la creazione di fasce tampone;
- d. mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica, di piena e di protezione civile.

12. Nelle aree perimetrare dal PAI come aree di pericolosità da frana di qualunque classe gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 possono istituire fasce speciali di tutela regolandone l'uso in funzione delle rispettive competenze.

ARTICOLO 9 Gestione delle aree a vincolo idrogeologico

1. L'organo competente della Regione Sardegna estende il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267/1923, ove non esistente, alle aree delimitate dal PAI come aree di pericolosità da frana.

2. Nelle aree di pericolosità da frana soggette a vincolo idrogeologico:

- a. è sempre negata l'esenzione totale o parziale dal vincolo;
- b. è vietato il pascolo di caprini nei boschi e nei terreni cespugliati con funzioni protettive, nelle aree di pericolosità da frana molto elevata ed elevata;
- c. le prescrizioni di massima e di polizia forestale possono stabilire ulteriori limitazioni del pascolo sui terreni deteriorati allo scopo di permettere la ricostituzione della copertura erbosa;
- d. i provvedimenti in materia di trasformazione culturale devono dimostrare espressamente l'assenza di riflessi negativi sulla stabilità dei suoli;
- e. le utilizzazioni e le opere che possano distruggere o deteriorare la vegetazione o comportare modifiche nell'assetto idrogeologico dei terreni, sempre che siano consentite dal PAI, devono essere realizzate contestualmente ad opportune misure compensative;
- f. l'applicazione delle prescrizioni di massima e di polizia forestale è comunque subordinata alla conformità con le N.T.A. del PAI.

ARTICOLO 10 Gestione delle attività agricole

1. Omissis.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma tendono a stabilire principi generali di orientamento soprattutto in materia di assetto delle superfici coltivabili, configurazione e gestione dei sistemi di drenaggio, operazioni colturali con rilevanti movimentazioni di terra, ubicazione di rilevati, collocazione di siepi e alberature ed in generale sono rivolte a:

- a. individuare opportune modalità di lavorazione dei suoli agricoli;
- b. incentivare le colture frutticole e quelle che lasciano libera parte della superficie dei terreni agricoli lungo i versanti collinari;
- c. incentivare le colture ad alto fusto e le colture estensive anche a prato, ove compatibili con l'equilibrio dei terreni e con il regime idrico locale;
- d. trasformare alcuni seminativi in prati permanenti o pascoli;
- e. limitare o inibire nuovi interventi di bonifica su terreni umidi e nuovi interventi di irrigazione di terreni aridi;
- f. individuare e gradualmente sostituire i metodi di irrigazione non compatibili con le esigenze dell'equilibrio idrogeologico dei terreni;
- g. istituire fasce di rispetto sottratte all'intervento dei mezzi meccanici per la lavorazione agricola;
- h. allontanare le coltivazioni dalle scarpate degli argini, dai margini degli alvei, dai cambi di pendenza dei versanti;
- i. aumentare la presenza di fossi naturali, zone contigue a quote differenziate, aree di ristagno di acque, zone golenali libere da coltivazioni.

3. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività agricole, nelle aree a rischio idrogeologico, a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi da frana, nei singoli progetti di intervento occorrerà:

- a. prevedere interventi di manutenzione e di ripristino attenti all'efficacia della rete di deflusso delle acque superficiali, evitando interruzioni o impedimenti al flusso dei fossi e dei canali esistenti ovvero realizzando nuovi percorsi delle acque intercettate;
- b. favorire sistemi colturali che preservino la stabilità dei versanti, limitino il trasporto solido e preservino le capacità chimico-fisiche e biologiche dei suoli conciliando le esigenze di coltivazione e di produzione con quelle di salvaguardia del territorio;
- c. evitare per quanto possibile le lavorazioni profonde del terreno per contrastare e ostacolare i movimenti di infiltrazione verticale delle acque ed i connessi fenomeni erosivi;
- d. favorire sistemi colturali che offrano una duratura copertura dei terreni;
- e. creare zone di rispetto adiacenti ai collettori e alla viabilità anche minore caratterizzate dall'assenza di lavorazioni agrarie al fine di costituire fasce di filtro vegetale con funzione antierosiva e fitodepurante;
- f. incentivare a monte e all'esterno di zone potenzialmente instabili o all'esterno di linee di distacco di frane l'esecuzione di affossature di guardia capaci di intercettare e allontanare le acque scolanti dei terreni sovrastanti e circostanti;
- g. impedire lavorazioni agricole sulle scarpate stradali e fluviali, su cui favorire invece la ricolonizzazione spontanea della vegetazione autoctona locale, l'inserimento di compagini erbaceo-arbustive, il mantenimento della vegetazione d'alto fusto di ampio apparato radicale;
- h. evitare possibilmente lavorazioni agricole capaci di indurre erosione nelle zone caratterizzate da elevate pendenze;
- i. favorire l'impiego di macchine agricole che limitino il compattamento del suolo;
- l. indurre l'abbandono dell'agricoltura e la rinaturalizzazione nelle aree marginali a forte pendenza o difficilmente accessibili;
- m. limitare la impermeabilizzazione permanente del suolo e garantire il normale deflusso delle acque in relazione agli impianti specializzati di vivaio e serre ad uso ortoflorovivaistico;
- n. estendere le precedenti indicazioni, ove possibile, a seminativi di carattere intensivo od estensivo, vigneti, frutteti, sughereti, uliveti.

ARTICOLO 11 Gestione selvicolturale

1. Omissis.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma tendono a stabilire principi generali con le finalità di:

- a. evitare normalmente i tagli a raso;
- b. conservare gli alberi isolati o a gruppi, le siepi e i filari, la vegetazione delle zone umide;
- d. incrementare l'impianto di specie arboree e arbustive autoctone;
- e. mantenere e migliorare le funzioni protettive delle coperture vegetali;
- f. rimuovere la vegetazione infestante esclusivamente con mezzi meccanici;
- g. confermare ed estendere le iniziative ed i vincoli di cui agli articoli 4 e 10 della legge 21.11.2000, n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

3. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività selvicolturali a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi idraulici nei singoli progetti e nei singoli interventi occorrerà:

- a. evitare i tagli in alveo e l'eliminazione della vegetazione ripariale dei corsi d'acqua se non per motivi insuperabili di sistemazione e manutenzione idraulica;
- b. favorire la ricostituzione di vegetazione elastica resistente agli allagamenti ed adatta ai processi di fitodepurazione;
- c. disciplinare le concessioni per gli impianti produttivi nelle aree del demanio fluviale secondo i principi di cui alla legge n. 37/1994.

4. Per quanto attiene in particolare all'esercizio delle attività selvicolturali a fini di prevenzione dei pericoli e dei rischi da frana occorrerà:

- a. interdire pratiche e interventi che provochino erosioni non compatibili;
- b. ammettere il taglio di piante normalmente solo quando concorrono a determinare l'instabilità dei versanti, in particolare nei terreni litoidi e su pareti subverticali;
- c. disincentivare l'estirpazione di cespugli e di ceppaie appartenenti a specie forestali e alla macchia mediterranea;
- d. assicurare la manutenzione sistematica dei terreni forestali attraverso il controllo degli arbusti, la ripulitura del sottobosco e degli accessi di servi zio;
- e. favorire la ricostituzione dei boschi degradati e dei boschi di latifoglie accentuandone la funzione produttiva;
- f. diradare quando necessario gli impianti di conifere;
- g. eliminare gli individui in soprannumero, eliminare in alcuni casi i palchi inferiori delle conifere, rimuovere dal sottobosco i materiali abbattuti;
- h. operare potature di formazione su leccio, roverelle, giovani piante di sughera;
- i. incentivare la decorticazione delle piante di sughera bruciate o affiammate, favorire la demaschiatura, evitare gli accumuli sparsi del sughero estratto trasportandolo nel più breve tempo possibile verso i centri di lavorazione;
- l. creare vivai specializzati in piante autoctone arboree ed arbustive;
- m. formare ed approvare i piani di assestamento forestale tenendo conto dei vincoli posti dal PAI;
- n. incentivare la gestione degli usi civici in modo sinergico alle finalità del PAI.

ARTICOLO 12 Esercizio della pastorizia

1. Omissis.

2. La pastorizia costituisce un presidio ed un caposaldo del sistema di gestione sostenibile del territorio sardo ed è esercitata senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree interessate. A tal fine le disposizioni di cui al precedente comma dispongono in modo da:

- a. interdire il pascolo nelle zone percorse da incendio fino a quando non sia stata ristabilita una adeguata copertura erbosa;
- b. consentire e favorire il pascolamento a condizione che il carico unitario di bestiame permesso per unità di superficie non sia tale da denudare porzioni di territorio o indurre un eccessivo calpestamento soprattutto in corrispondenza dei percorsi preferenziali del bestiame e delle zone di abbeveraggio;
- c. indurre l'avvicendamento dei pascoli, dei tratturi e dei sentieri dal bestiame.

3. Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non sono consentite le attività non sostenibili di miglioramento anche transitorio del pascolo che possono distruggere le sostanze organiche dello strato superficiale del suolo e quindi compromettere la capacità di ritenuta delle acque, come decespugliamenti, arature lungo linee di massima pendenza, incendi, rimozione di pietrame; è invece ammesso il miglioramento dei pascoli, attraverso infittimenti, trasemine, inserimento di specie arboree o semina di

miscugli adatti, realizzazione di prati stabili, polifitici ed asciutti, realizzazione di erbai autunno-vernini, ricostruzione di pascoli arborati.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI le opere e gli interventi a servizio delle attività pastorali come annessi diversi, manufatti rustici, stazzi, impianti tecnologici, strutture fisse o temporanee a supporto degli allevamenti, delle produzioni, della commercializzazione e del trasporto dei prodotti derivati sono consentiti nei limiti stabiliti dalle norme del Titolo III.

ARTICOLO 13 Controllo delle attività estrattive

Omissis.

ARTICOLO 14 Sistemazione della rete idrografica

1 Si definisce per rete idrografica l'insieme del reticolo effemerico e permanente attraverso cui defluiscono le acque a superficie libera.

2 Entro due anni dall'approvazione del PAI la Regione Sardegna, anche in preparazione del programma triennale di intervento di cui all'articolo 35, approva per l'intero bacino idrografico regionale disposizioni e norme tecniche per specificare le indicazioni del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali per la sistemazione della rete idrografica in funzione delle esigenze di prevenzione verso i pericoli idraulici e nuove situazioni di rischio idraulico.

3 La sistemazione della rete idrografica è finalizzata a:

- a. smaltire in sicurezza le portate di piena;
- b. analizzare i profili idraulici della corrente di piena per valori della scabrezza caratteristici dell'alveo;
- c. garantire la naturalità del corso d'acqua in condizioni di magra;
- d. garantire l'equilibrio del trasporto solido con particolare riferimento alle zone di litorale;
- e. creare ove possibile nuove aree di espansione naturale ed aree diverse ad inondabilità programmata, prevedendovi transitoriamente l'applicazione in salvaguardia delle norme per le aree di pericolosità idraulica molto elevata.

4. La sistemazione delle rete idrografica è ottenuta normalmente attraverso:

- a. interventi strutturali dell'idraulica fluviale, quali sistemazioni delle sponde, opere trasversali, opere di laminazione, canali scolmatori;
- b. controllo del deflusso sui versanti e della relativa erodibilità con tecniche di sistemazione idraulico-agraria e idraulico-forestale;
- c. riqualificazione dei valori ambientali e paesaggistici nelle zone ripariali;
- d. applicazione puntuale dei divieti di cui al comma seguente.

5. In conformità con quanto disposto nell'articolo 23, comma 10, ed anche ai sensi dell'articolo 5 della legge 5.1.1994, n. 37, nel bacino idrografico unico regionale ed in particolare nelle aree di pericolosità idraulica, fatti salvi gli interventi del PAI e quelli urgenti per la riduzione del pericolo e del rischio idraulico o per la tutela della pubblica incolumità, nessun provvedimento autorizzativo, concessivo o equivalente di competenza regionale o infraregionale tra l'altro in materia di regimazione e manutenzione idraulica, bonifica, uso dei beni del demanio idrico e fluviale, può produrre effetti di:

- a. deterioramento delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico esistenti;
- b. diminuzione di efficienza delle opere idrauliche;
- c. impedimento al deflusso delle acque;
- d. modifica significativa al profilo longitudinale dei corsi d'acqua;
- e. deviazione della corrente verso rilevati e ostacoli;
- f. alterazione significativa della naturalità degli alvei e della biodiversità degli ecosistemi fluviali;
- g. restringimento o modifica dei profili delle sezioni d'alveo dei corsi d'acqua;
- h. instabilità degli argini, anche attraverso abbassamenti dei piani di campagna;

- i. pavimentazione o ricopertura di corsi d'acqua che alterino il regime di subalveo;
- l. occupazione stabile dei piedi degli argini, dei relativi accessi e aree di transito.

- 1 Nelle aree di pericolosità idraulica perimetrata dal PAI è inibita qualunque sdemianializzazione del demanio fluviale.
- 2 Gli articoli 6 e 8 della legge 5.1.1994, n. 37, sono applicati nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata con presenza di pertinenze idrauliche demaniali rispettivamente in modo che:

- a. la coltivazione di specie arboree produttive non costituisca ostacolo al deflusso delle acque e non produca accumuli in caso di scalzamento;
- b. le coltivazioni siano consentite anche in base a programmi di gestione predisposti dai produttori e finalizzati al miglioramento del regime idraulico e alla riqualificazione naturalistica degli ambienti fluviali. In mancanza di programmi di gestione approvati le concessioni in scadenza non vengono rinnovate. Tale previsione non si applica alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali di cui all'articolo 8, commi 8 e 9.

ARTICOLO 15 Manutenzione della rete idrografica

- 1 Omissis.

- 2 La manutenzione della rete idrografica è finalizzata a:

- a. garantire il regolare deflusso delle acque;
- b. assicurare l'efficienza e la sicurezza delle opere idrauliche;
- c. garantire l'efficienza e la sicurezza della rete idrografica;
- d. verificare periodicamente la stabilità delle opere di sistemazione dei corsi d'acqua;

e verificare che tutti i nuovi impianti, opere ed infrastrutture pubblici e di interesse pubblico consentiti nelle aree di pericolosità idraulica siano accompagnati dal piano di manutenzione di cui all'articolo 40 del DPR 21.12.1999, n. 554, "Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni".

3. Gli interventi di manutenzione della rete idrografica tengono conto di quanto disposto dal DPR 14.4.1993, "Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica" e assicurano normalmente:

- a. il taglio della vegetazione che garantisca il mantenimento della capacità di smaltimento delle piene;
- b. il controllo del trasporto di materiali flottanti;
- c. il controllo del trasporto solido;
- d. il mantenimento della capacità di smaltimento delle sezioni fluviali in corrispondenza degli attraversamenti di infrastrutture;
- e. il monitoraggio sull'evoluzione delle condizioni di pericolosità e di rischio idraulico;
- f. il monitoraggio nelle aree di subsidenza.

4. Gli interventi di manutenzione della vegetazione ripariale sono orientati preferibilmente all'impianto e alla conservazione di specie autoctone e comunque garantiscono che le specie compatibili:

- a. possiedano caratteristiche morfomeccaniche e di elasticità tali da resistere allo scalzamento dall'alveo;
- b. siano preferibilmente mantenute a coltivazione cedua rinnovata continuamente al primo turno utile, con densità tale da ottenere una distanza reciproca delle ceppaie e con un numero di polloni tale da assicurare il massimo risultato in termini di sicurezza idraulica.

5. Anche in applicazione degli articoli 914 e seguenti del Codice civile e del R.D. n. 523/1904, i proprietari ed i conduttori frontisti dei terreni devono provvedere alla corretta conservazione di sponde ed argini e devono inoltre realizzare una adeguata rete di regimazione secondaria delle acque e mantenerla in efficienza liberandola dai residui di lavorazione dei terreni, da residui di origine vegetale e da rifiuti.

6. Agli interventi di manutenzione dei corsi d'acqua realizzati alla loro foce non si applicano le disposizioni in

materia di interventi di dragaggio in ambiti portuali.

ARTICOLO 16 Assetto dei sistemi di drenaggio artificiale

1 Omissis.

2 L'assetto dei sistemi di cui al comma 1 è finalizzato a:

- a. raccogliere e smaltire il deflusso superficiale senza generare incrementi significativi del livello di pericolosità nei corpi idrici recettori;
- b. ottenere che i sistemi di drenaggio degli insediamenti, delle bonifiche e delle infrastrutture viarie possiedano una adeguata sicurezza intrinseca. Tali sistemi devono quindi essere rispettivamente dimensionati o adeguati – compatibilmente con i vincoli tecnici e fisici delle zone attraversate – in modo da smaltire le portate di progetto;
- c. realizzare reti di fognatura separate per i nuovi insediamenti;
- d. controllare la qualità delle acque di prima pioggia con particolare riferimento allo scarico in ambienti naturali protetti.

3. L'assetto dei sistemi di cui al comma 1 è diretto normalmente ad assicurare che:

- a. sia individuato il valore soglia della portata massima scaricabile in funzione della capacità ricettiva del corso d'acqua;
- b. il sistema di drenaggio artificiale sia compatibile con il deflusso dal reticolo naturale e dai versanti con il relativo trasporto solido;
- c. ai tratti urbani tombati o liberi dei corsi d'acqua, che negli ambiti urbani svolgono anche funzioni di drenaggio, si applichino le norme del PAI per i corsi d'acqua naturali e non si applichino norme e tecniche di gestione proprie dei sistemi di drenaggio artificiale.

ARTICOLO 17 Gestione delle opere per la derivazione di acque pubbliche e delle opere di bonifica

1 Omissis.

2 La gestione delle opere di cui al comma 1 è finalizzata a:

- a. evitare che le opere derivazione producano incrementi di pericolosità nei corsi d'acqua sui quali insistono;
- b. perseguire la compatibilità idraulica delle concessioni di grandi e piccole derivazioni di acque;
- c. rendere gli interventi necessari per far fronte all'emergenza idrica compatibili con le esigenze di tutela stabilite dal PAI.

3. La gestione delle opere di cui al comma 1 è diretta normalmente ad assicurare che:

- a. gli storni idrici determinati dall'esercizio di sistemi di utilizzazione della risorsa idrica non aggravino in modo significativo il livello di pericolosità nei corpi idrici recettori;
- c. i pozzi di emungimento in tutte le aree di pericolo idrogeologico siano realizzati, attrezzati e mantenuti in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza, intrusione salina o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale.

4. I disciplinari di concessione degli invasi artificiali sono aggiornati se necessario entro un anno dall'entrata in vigore del PAI per garantire che gli invasi funzionino in modo che in condizioni di piena abbiano adeguata capacità di laminazione e le manovre sugli organi di scarico non incrementino il livello di pericolosità e di rischio a valle.

ARTICOLO 18 Sistemazione dei versanti

- 1 Omissis.
- 2 La sistemazione dei versanti è finalizzata a garantire condizioni di stabilità tutelando l'equilibrio geostatico e geomorfologico dei terreni, impedendo l'erosione del suolo, riducendo la velocità dei deflussi idrici superficiali.
- 3 La sistemazione dei versanti è ottenuta normalmente attraverso:
 - a. la realizzazione di terrazzamenti e riprofilature;
 - b. il consolidamento delle scarpate con opere di modifica della geometria del pendio, sostegno, drenaggio superficiale e profondo, l'installazione di placcaggi, tiranti, reti, micropalificazioni;
 - c. la regimazione delle acque di scorrimento superficiale per limitare i tempi di corrivazione o l'infiltrazione sui pendii pericolosi;
 - d. il rinverdimento con specie arboree ed arbustive autoctone a rapido attecchimento e crescita;
 - e. il ripristino della funzione del bosco per la costruzione del manto vegetale;
 - f. l'adozione di tecniche di coltivazione agricola che favoriscano condizioni di stabilità, conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 10.
4. Gli interventi di sistemazione dei versanti rispettano le prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 e della Circolare ministeriale n. 30483 del 24 settembre 1988.

ARTICOLO 19 Manutenzione dei versanti. Criteri generali per i movimenti di terra

- 1 Omissis.
- 2 La manutenzione dei versanti è finalizzata a ridurre o eliminare la probabilità di frane di piccole dimensioni ed a mitigare gli effetti di fenomeni di più rilevante estensione attraverso interventi sul territorio, sulle infrastrutture e sulle opere di difesa esistenti.
- 3 Gli interventi di manutenzione dei versanti consistono normalmente in:
 - a. rimozione totale o parziale di rocce pericolanti da pareti e costoni;
 - b. estirpazione di radici capaci di produrre progressiva apertura di giunti, fratture e fenomeni equivalenti;
 - c. regimazione delle acque superficiali;
 - d. sgombero e pulizia delle opere di difesa dall'accumulo di detriti;
 - e. riabilitazione delle opere di difesa lesionate o inefficienti.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli scavi, gli sbancamenti, i riporti e i movimenti di terra necessari per gli interventi consentiti garantiscono che non venga aumentato il grado di pericolosità o di rischio presente nell'area interessata, con speciale riferimento alle pareti rocciose ed a tutte le opere che comportino importanti variazioni nella geometria del pendio. Tali condizioni sono espressamente verificate nello studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25, ove richiesto. Sono fatte salve le opere urgenti per motivi di protezione civile.

ARTICOLO 20 Discariche di rifiuti

1 In applicazione del decreto legislativo 13.1.2003, n. 36, "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti", ed a specificazione dei divieti di cui agli articoli 27 comma 4, 28 comma 2, 31 comma 4, 32 comma 2, 33 comma 4, nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media è vietata l'ubicazione di nuove discariche o di depositi sotterranei di rifiuti di qualunque tipologia.

2 Per le discariche di rifiuti di qualunque tipologia in esercizio o esaurite alla data di approvazione del PAI ed ubicate nelle aree perimetrate a pericolosità idrogeologica è avviata a cura e a carico dei soggetti gestori una verifica sulla sicurezza delle protezioni in relazione alle finalità di tutela dai pericoli e dai rischi idrogeologici. Le modalità ed i tempi di tale verifica sono stabiliti da una delibera della Giunta Regionale entro tre mesi dall'approvazione del piano.

3 Le discariche in esercizio di cui al comma precedente che non risultino o non possano essere idoneamente protette con interventi di messa in sicurezza economicamente sostenibili sono delocalizzate o chiuse. Le discariche chiuse sono quindi oggetto di un progetto speciale di messa in sicurezza e bonifica da parte della Regione.

ARTICOLO 21 Indirizzi per la progettazione, realizzazione e manutenzione delle infrastrutture

1 Omissis.

2 Le disposizioni e norme tecniche tendono a stabilire principi generali e prescrizioni affinché le attività di progettazione, realizzazione e manutenzione di cui al precedente comma:

- a. conservino le funzioni e il livello naturale dei corsi d'acqua;
- b. non creino in aree pianeggianti impedimenti al naturale deflusso delle acque;
- c. prevedano l'attraversamento degli alvei naturali ed artificiali e delle aree di pertinenza da parte di condotte in sottoterraneo a profondità compatibile con la dinamica fluviale;
- d. garantiscano un franco sul livello della portata di progetto pari al massimo tra l'altezza cinetica della corrente ed un metro;
- e. prevedano eventuali rampe di accesso alle infrastrutture di attraversamento in modo da non ostacolare il naturale deflusso delle acque;
- f. adottino per i nuovi attraversamenti criteri che possibilmente evitino o comunque limitino il numero di pile in alveo;
- g. configurino le spalle dei ponti in modo da non comportare restringimenti della sezione che pregiudichino la sicurezza del tronco d'alveo;
- h. prevedano le pile dei nuovi attraversamenti in modo da offrire la minore resistenza idrodinamica;
- i. garantiscano la protezione dall'erosione delle pile dei ponti preferibilmente evitando plateazioni della sezione di imposta;
- l. minimizzino il rischio di instabilità gravitativa e di alterazione del naturale reticolo drenante indotto dai tagli dei versanti lungo i tracciati;
- m. limitino le modificazioni della morfologia naturale dei pendii impegnati;
- n. prevedano appropriati sistemi di drenaggio, da sottoporre ad adeguata manutenzione;
- o. prevengano l'apporto di suolo nei corsi d'acqua in conseguenza dell'esposizione agli agenti meteorici della superficie interessata dall'opera.

ARTICOLO 22 Indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree di maggiore pericolosità idraulica. Interventi di delocalizzazione di persone, beni ed attività vulnerabili

1 Omissis.

2 Le verifiche e le eventuali progettazioni di cui al precedente comma sono svolte a cura e a carico dei soggetti gestori o proprietari. I dati derivanti dalle verifiche e gli eventuali progetti successivi sono trasmessi all'autorità regionale competente.

3 Nei casi in cui risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile collocare in idonea sicurezza gli elementi vulnerabili oggetto delle verifiche di cui al presente articolo la Regione Sardegna, tenuto conto delle norme del PAI, approva un piano di interventi di delocalizzazione e misure di sostegno ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto legge n.180/1998 convertito nella legge n. 267/1998.

4 I complessi ricettivi all'aperto esistenti, ubicati nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata, sono comunque sottoposti entro un anno dall'approvazione del PAI, a cura e a carico dei soggetti proprietari, ad uno studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica ai sensi degli articoli 24 e 25 e sono rilocalizzati in caso di conclusioni negative dello studio. Alla scadenza di tale termine, salvo precedente provvedimento di urgenza, gli organi competenti per le concessioni e le autorizzazioni di esercizio sospendono cautelamente l'efficacia degli atti di assenso e le attività di tali complessi ricettivi. La Regione Sardegna vigila direttamente sull'applicazione delle norme del presente comma.

TITOLO III

(dalle N.T.A. del PAI recepite dalle presenti N.T.A. del P.U.C.)

IL CONTROLLO DEL RISCHIO NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

CAPO I

NORME COMUNI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

ARTICOLO 23 Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.

2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrare dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrare e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.

3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrare dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria, le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;

b. manutenzione straordinaria;

c. restauro e risanamento conservativo;

d. ristrutturazione edilizia;

e. ristrutturazione urbanistica.

5. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

6. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;

b. subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli articoli: 8, comma 9; 13, commi 3, 4 e 8; 19, comma 4; 22, comma 4; 27, comma 6; 28, comma 8; 29, comma 3; 31, comma 6; 32, comma 4; 33, comma 5; Allegato E; Allegato F.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal DPR 21.12.1999, n. 554 e s.m.i., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

7. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

9 Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;

b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;

c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale nè la sistemazione idrogeologica a regime;

d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;

e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;

g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;

h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;

i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;

l. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;

m. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;

n. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;

o. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

10. I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

11. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

12. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

13. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

14. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

15. Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI.

ARTICOLO 24 Studi di compatibilità idraulica

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

2. Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

3. Lo studio di compatibilità idraulica:

a. è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;

c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;

d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

4. Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da piena alla formazione di studi idraulici equivalenti agli studi di compatibilità idraulica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici..

5. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle N.T.A. del PAI.

6. I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

7. Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

ARTICOLO 25 Studi di compatibilità geologica e geotecnica

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

2. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

3. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

a. è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;

c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;

d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

4. Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da frana alla formazione di studi geomorfologici equivalenti agli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F alle presenti norme.

6. I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità da frana e di rischio geomorfologico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

7. Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

ARTICOLO 26 Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano

1. Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna:

a. reticolo minore gravante sui centri edificati;

b. omissis;

c. omissis.

2. Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna :

- a. aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla scala del PAI;
- b. omissis;
- c. aree interessate da fenomeni di subsidenza.

3. Per le tipologie di aree indicate nei commi 1 e 2 le prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'articolo 8, comma 5. Il programma triennale di attuazione stabilisce per tutte le aree indicate nei commi 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di regimazione del deflusso idrico superficiale.

4. Alle aree elencate nei precedenti commi 1 e 2, dopo la delimitazione da parte della pianificazione comunale di adeguamento al PAI, si applicano le prescrizioni individuate dalla stessa pianificazione comunale di adeguamento al PAI tra quelle per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media.

CAPO II AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

ARTICOLO 27 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f. *nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica*

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate e di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;

f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;

g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;

h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;

b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;

d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente.

Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c ed e.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in

relazione alla peculiarità dell'intervento".

ARTICOLO 28 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.A. 20.12.1983, n° 2266/U, destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiariae previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;

e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;

g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;

h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";

i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;

m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

ARTICOLO 30 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

CAPO III AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

ARTICOLO 31 *Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)*

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
- l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di

impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;

e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente.

Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l., m.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 3 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

ARTICOLO 32 Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;

c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

ARTICOLO 33 Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;

b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;

c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;

d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;

c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., e., g., h., i.. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idrraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del

decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

ARTICOLO 34 Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

ART. 156
GLOSSARIO

Il presente glossario forma parte integrante delle N.T.A. del P.U.C..

ABITAZIONE

Consiste in un insieme di vani destinato a residenza, che disponga di un ingresso indipendente e che, quanto a caratteristiche distributive e dotazione di vani accessori, non si presti ad essere suddiviso in parti autonomamente abitabili.

ABITAZIONE DI CUSTODIA

Sono così definite le abitazioni per il personale di custodia, addetto alla sorveglianza di attrezzature o impianti per industria e terziario, nonché a servizio delle attività agro-silvo-pastorali, ove le esigenze gestionali rendano indispensabile la presenza continuativa del conduttore.

ABITAZIONE FUNZIONALE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA

Sono così definite le abitazioni destinate al servizio della conduzione agraria.

ALLEVAMENTO SUINICOLO DI TIPO AZIENDALE

Sono così definiti gli allevamenti suinicoli aventi una capienza media superiore a 100 capi suini equivalenti, nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo, mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

ALLEVAMENTO DI TIPO INTENSIVO (O INDUSTRIALE)

Sono così definiti gli allevamenti di suini, bovini e per zootecnia minore nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti potenziali dell'azienda non raggiunge il 40%, espresso in unità foraggere, della razione alimentare totale e/o nei quali viene superato il rapporto massimo di 40 q.li di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà o in diritto reale di godimento da parte dell'azienda.

Sono considerati parte integrante dell'allevamento i fabbricati e gli impianti di servizio annessi, ivi compresi gli impianti per il trattamento di liquami zootecnici o per la produzione di energia o biogas.

ALTEZZA MEDIA DI UN LOCALE

E' definita come il rapporto fra il volume interno e l'area della sua base. Il volume interno è comprensivo di travature ed altri elementi costruttivi aggettanti dall'intradosso della copertura.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina del P.U.C., l'altezza degli edifici è espressa in piani e come misura lineare.

Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.

Se espressa come misura lineare corrisponde al segmento verticale così come definito all'art. 31 delle presenti N.T.A.

ATTIVITA' INSALUBRI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio, comprese negli elenchi allegati al D.M. 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale o di servizio, così classificate da provvedimenti legislativi di recepimento della direttiva CEE 82/501, ovvero da analoghe disposizioni dell'Autorità Statale, Regionale o Provinciale.

AZIENDA AGRICOLA ORGANIZZATA

Si intende il complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente caratteri, quest'ultima, di stabilità e continuità necessari per le produzioni e/o la massima valorizzazione del territorio

agricolo.

Tali finalità sono, di norma, individuate dalla consolidata ordinarietà dei luoghi.

L'Azienda si intende estesa sull'intera proprietà (eventualmente formata da più fondi, poderi o lotti), gestiti e condotti in un'unica impresa agricola.

Sono da considerarsi probanti la sussistenza dell'impresa agricola intesa quale organizzazione economica elementare dei fattori della produzione la presenza dei requisiti di Imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) facente capo a regolare posizione di partita IVA (attività agricola) presso i competenti organi e/o altra certificazione ritenuta idonea dalle presenti norme (SCAU, legge Nazionale 153/'75, ecc.) riferita ai soggetti.

BARRIERA ARCHITETTONICA

Per barriera architettonica si intende qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici e strutture e, in particolare, impedisce o rende pericolosa la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale, psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa.

CIGLIO STRADALE

E' la linea limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili) e le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate, ecc.).

DESTINAZIONE D'USO EDILIZIO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una unità immobiliare, ovvero una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui una superficie inedificabile è legittimamente adibita.

DESTINAZIONE D'USO INTERNO

E' definita come l'insieme delle funzioni a cui sono adibite le partizioni interne in cui si articola un'unità immobiliare od una porzione di fabbricato a questa assimilabile. Non ha rilevanza urbanistica.

EMISSIONI IN ATMOSFERA

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

FABBRICATI AGRICOLI DI SERVIZIO AZIENDALI

Sono fabbricati o parte di essi destinati a:

- depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;

- serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;

- ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

FABBRICATO RURALE

Si intende edificio rurale la struttura od il complesso di strutture aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali rispondenti all'attività agricola.

Il concetto di fabbricato rurale è quello evidenziato dall'art. 39 D.P.R. 22.12.1986, n° 917 (Testo unico delle imposte sui redditi) e dalla legge 26.02.1994, n° 133.

FUNZIONI PRODUTTIVE

Sono così denominate le attività ammesse nelle destinazioni d'uso edilizio, indicate nelle norme di attuazione.

INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI

Sono così definiti gli impianti produttivi di tipo artigianale o industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, non legati ad una base conferente territorialmente limitrofa.

LOTTIZZAZIONE

Si ha lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

Si ha, altresì, lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione, ai sensi della presente norma, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonchè quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

PART-TIME

Sono considerati, agli effetti delle presenti norme, operatori impegnati nella conduzione aziendale con apporto "part-time" i conduttori - persone fisiche - che, nonostante eventuale prevalente attività extra aziendale, singolarmente riescono ad apportare, con il proprio lavoro di campagna, almeno il 30% della forza lavorativa, ordinariamente necessaria alla conduzione aziendale, tenuto conto della realtà in essere (ordinamento culturale, dimensione aziendale, valenza economico-agraria).

Può essere, inoltre, considerata a "part-time" la conduzione aziendale il cui titolare, pur avendo età superiore a 65 anni, dimostra di essere in possesso dei requisiti di "manuale e abituale coltivatore della terra" ai sensi delle leggi vigenti.

PIANI UTILI FUORI TERRA

E' definito utile ogni piano in cui esistano locali aventi altezze media e minima non inferiori ai limiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità. Sono definiti fuori terra i piani utili posti a quota superiore al piano di spiccato.

QUOTA DI SPICCATO

E' la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

RUMOROSITA' DISTURBANTE

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto, o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si abbia il superamento delle soglie previste dal vigente D.P.C.M. 1.3.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

RURALITA'

Ruralità delle costruzioni: sono da considerarsi pertinenze funzionali dell'azienda agricola organizzata e/o dell'impresa agricola in essere le costruzioni adibite all'uso abitativo utilizzato dagli operatori agricoli insediati o dal proprietario, nonchè gli annessi rustici aventi dimensioni e

tipologie rapportate alle esigenze dell'azienda agricola in condizioni di ordinarietà.

Sono, inoltre, da considerarsi tali di norma le strutture edilizie che sono state edificate e/o riorganizzate sulla base di autorizzazione comunale rilasciata in regime agricolo in quanto riconosciute realizzate in base alle esigenze del fondo.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento ai contenuti dell'art. 39 del D.P.R. n. 917/86 e sm.

Ruralità delle attività e/o usi:

sono da considerarsi usi agricoli e/o attività aziendali le attività dirette alla coltivazione del terreno, sorveglianza delle colture e/o degli impianti, alla selvicoltura, alla funghicoltura, floro-vivaismo, all'agriturismo, nonché:

- l'allevamento di bestiame nel quale l'alimentazione dello stesso sia effettuato regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, (espresso in unità foraggere) da potenziali produzioni aziendali e non viene superato il rapporto massimo di 40 ql di peso vivo mantenuto per ettaro di superficie agraria utile in proprietà. Potrà essere valutata l'opportunità di assimilare ad allevamento aziendale, agli effetti delle presenti norme, gli allevamenti che oltre a prevalenti terreni in proprietà dimostrino di possedere eventuali terreni in diritto reale di godimento per un congruo periodo (allevamento aziendale e/o civile);

- le attività dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorchè non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà del terreno e/o dagli animali allevati su di esso.

Per quanto non espressamente evidenziato si potrà fare riferimento a quanto disposto all'art. 29 del D.P.R. n. 917/86 e s.m.

PIANO INTERRATO

E' definito piano interrato quello in cui l'intradosso del solaio è sempre a quota inferiore a quella del piano naturale di campagna o del piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede.

Il piano interrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

PIANO SEMINTERRATO

E' definito piano seminterrato il piano che presenti le seguenti caratteristiche:

- parte emergente dal piano naturale di campagna o dal piano di sistemazione definitiva del terreno o dal marciapiede:

sul lato più a monte: max cm. 40, misurati fino all'intradosso del solaio di copertura del p. seminterrato,

sul lato a valle: anche totalmente fuori terra.

Il piano seminterrato deve essere contenuto nella sagoma dell'edificio sovrastante, fatte salve normative specifiche per le diverse sottozone.

SERRA INDUSTRIALE

Le serre su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo sono da considerarsi industriali qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

SISTEMATICITA'

Un insieme di opere di manutenzione, di opere interne o di adeguamento funzionale, eseguito in un periodo di tempo inferiore a tre anni assume carattere di sistematicità quando eccede l'ambito di una singola unità immobiliare e relative pertinenze, sia in quanto riguardante più unità immobiliari, sia in quanto riferito, oltre che ad una unità immobiliare, anche a parti comuni o esterne del fabbricato.

Non configurano di per sè carattere di sistematicità la modificazione di una partizione verticale divisoria fra due unità immobiliari, intesa al trasferimento di superficie utile dall'una all'altra, nè le opere su parti

esterne o comuni mediante le quali è attuato un ampliamento.

SOSTITUZIONE EDILIZIA

E' così definito un intervento di demolizione di costruzioni esistenti inteso a dare luogo a nuove costruzioni, che sostituiscano le precedenti.

SUPERFICIE UTILE

La superficie utile è definita in conformità al D.A. 31.1.78, n° 70, con la quale sono state definite le tabelle parametriche ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per le modalità di computo della superficie utile si veda anche la voce "Tolleranze" del presente Glossario.

Per le unità immobiliari, aventi le seguenti destinazioni:

- A/0 - abitazioni di ogni tipo
- A/10 - uffici e studi privati
- B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi,
- B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto
- B/4 - uffici pubblici
- B/5 - scuole, laboratori scientifici
- B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie
- C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi
- D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto
- D/5 - istituti di credito, campo ed assicurazione
- D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/8 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale

la superficie utile è determinata identicamente alla superficie utile abitabile definita dall'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, come superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Nel computo della superficie utile non sono considerati i volumi tecnici.

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 10/3.

Per le unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni:

- C/2 - magazzini e locali di deposito
- C/3 - laboratori per arti e mestieri
- C/6 - autorimesse, quando non si tratti di parcheggi o impianti di rimessaggio pubblici o delle pertinenze di abitazioni
- D/1 - opifici
- D/2 - alberghi e pensioni
- D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale

la superficie utile corrisponde alla sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra; da tale superficie sono da dedursi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, nonchè i volumi tecnici (vds. in proposito la definizione data dal presente glossario).

La conversione in volume della superficie utile calcolata in tal modo si effettua moltiplicandola per il coefficiente 4,5.

SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni si intendono le aggiunte a manufatti o saturazioni di spazi, costituenti parti incongrue all'impianto edilizio o fondiario originario e agli ampliamenti organici dei medesimi.

Per gli interventi che interessano la zona A i manufatti individuati come superfetazioni, a seguito delle analisi preliminari alla progettazione, devono essere demoliti. Il Consiglio Comunale potrà autorizzare il recupero anche totale del relativo volume edilizio, purchè venga utilizzato per ampliamenti organici dell'edificio sulla base di un progetto orientato alla riqualificazione complessiva degli edifici e degli spazi.

TOLLERANZE

Lo scostamento fra le misure di un'opera indicate dal progetto per il quale è stata rilasciata concessione edilizia o autorizzazione edilizia, ovvero dalla asseverazione di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e le misure delle opere eseguite non deve eccedere i seguenti limiti:

- misure lineari planimetriche: 2 %
- misure lineari altimetriche : 2 %.

Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate; sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq. o mc.

UNITA' FONDIARIA MINIMA

Corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione edilizia eccedente la manutenzione straordinaria ed ordinaria, le opere interne e la modificazione allo stato dei luoghi, deve essere definita con progetto unitario esteso a tutti gli immobili esistenti o edificandi nella particella stessa.

Nell'ambito degli interventi di urbanizzazione disciplinati da Piano Particolareggiato o strumento equivalente le unità fondiarie minime coincidono con i lotti edificabili; negli altri casi coincidono con la particella catastale.

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e B1, l'unità fondiaria minima si identifica con il lotto.

UNITA' IMMOBILIARE

Consiste in un locale o insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.) oppure da uno spazio privato di uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc.).

Negli edifici rurali non allibrati al NCEU l'individuazione delle unità immobiliari è effettuata secondo un criterio di analogia.

UNITA' TIPOLOGICA

E' così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione, realizzato e trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

VOLUME

Il volume costruito è quello della figura solida che ha per base le superfici di pavimento immediatamente soprastanti il piano di fondazione, per facce le superfici esterne delle chiusure esterne e per spigoli le intersezioni di tali superfici. Il volume così definito non comprende porticati, logge, balconi od altre parti di costruzione non interamente racchiuse dalle chiusure esterne, nè i volumi tecnici (vds. definizione nel presente Glossario).

Il volume interno è definito secondo il medesimo criterio, assumendo le superfici interne delle chiusure.

La conversione del volume in superficie utile si esegue moltiplicandolo per il coefficiente 3/10 ovvero per il coefficiente 10/45 secondo la destinazione d'uso delle unità immobiliari: vedasi in proposito la definizione di superficie utile.

VOLUMI TECNICI

Il Consiglio Superiore dei LL.PP. ha definito volumi tecnici quei volumi strettamente connessi alla funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quella parte degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Quindi ha elencato a titolo esemplificativo una serie di impianti tecnici che potrebbero essere considerati V.T. e cioè l'impianto idrico, tecnico, televisivo, ecc.

In giurisprudenza, in linea con quanto affermato dal suddetto organo consultivo, sono stati considerati volumi tecnici quei volumi atti ad ospitare impianti tecnici al servizio dell'edificio che, che esigenze tecniche o funzionali, non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato realizzabile secondo le norme del P.U.C.

Si dicono volumi tecnici i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le

intercapedini, i sottotetti non praticabili, i volumi tecnici di sommità, ecc., ossia tutti i volumi che servono ad incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

I volumi tecnici non sono considerati ai fini del computo del volume o della superficie utile, nè per l'applicazione dei limiti di altezza.

Per gli impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria, assimilabili ai volumi tecnici, si veda la Circolare del Coordinatore dell'Ass. Reg. EE.LL. - Finanze ed Urbanistica 13.12.1988, n° 4501/U (B.U.R.A.S. n° 1 del 7.1.89).

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Costituiscono, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n° 2266/U, suddivisioni del territorio comunale differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il P.U.C. detta precise norme sull'utilizzazione dei suoli.

I N D I C E

<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag. 1
Art. 1 -- Funzione delle norme di attuazione	pag. 1
Art. 2 -- Elementi costitutivi del P.U.C.	pag. 4
Art. 3 -- Revisioni periodiche del P.U.C.	pag. 4
Art. 4 -- Verifiche contenute nel P.U.C.	pag. 5
Art. 4 bis Obiettivi del P.U.C.	pag. 5
Art. 4 ter Studio di compatibilità geologico-geotecnica e idraulica	pag. 6
Art. 4 qua Valutazione ambientale strategica (VAS)	pag. 6
Art. 5 - Abbreviazioni adottate	pag. 4
Art. 6 -- Contenuti del P.U.C.	pag. 11
Art. 7 -- Formazione, adozione ed approvazione del P.U.C.	pag. 12
<u>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.U.C.</u>	pag. 13
Art. 8 -- Strumenti per l'attuazione del P.U.C.	pag. 13
Art. 9 -- Destinazioni d'uso	pag. 13
CAPO I - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)	pag. 16
Art. 10 - Definizione	pag. 16
Art. 11 - Efficacia - Contenuto - Approvazione	pag. 16
CAPO II - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	pag. 17
Art. 12 - Classificazione	pag. 17
SEZ. I - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P. di R.)	pag. 17
Art. 13 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.)	pag. 17
SEZ. II -- PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.)	pag. 19
Art. 14 - Classificazione	pag. 19
SEZ. III -PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA (P.di L.)	pag. 19
Art. 15 - Piano di lottizzazione	pag. 19
Art. 16 - Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo della medesima	pag. 20
Art. 17 - Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione	pag. 21
Art. 18 - Pareri e competenze sui P. di L.	pag. 22
Art. 19 - Convenzione del P. di L. Impegni - Termini - Scadenze	pag. 22
Art. 20 - Autorizzazione alla lottizzazione	pag. 23
Art. 21 - Modalità di attuazione dei Piani di Lottizzaz.	pag. 24
Art. 22 - Lottizzazione d'ufficio	pag. 25
Art. 23 - Opere di urbanizzazione primarie nei P. di L.	pag. 25
Art. 24 - Opere di urbanizzazione secondaria nei P.di L.	pag. 26
Art. 24 bis - Standard urbanistici primari e secondari	pag. 26
Art. 25 - Mancata determinazione sull'istanza di autoriz- zazione a lottizzare o di stipula convenzione	pag. 27
Art. 26 - Lottizzazione abusiva - Frazionamenti	pag. 28
Art. 27 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)	pag. 28
Art. 27 bis - Piano per l'edilizia economica popolare (PEEP)	pag. 28
Art. 28 - Programmi di recupero urbano	pag. 29
Art. 29 - Programmi integrati di intervento (PIRUEA)	pag. 30
Art. 30 - Accordi di programma	pag. 30
CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	pag. 32
Art. 31 - Definizione	pag. 32
Art. 31.1 - Attività edilizia libera	pag. 32
Art. 31.2 - Manutenzione ordinaria: definizione	pag. 33
Art. 31.3 - Manutenzione straordinaria: definizione	pag. 36
Art. 31.3.1 Opere equiparate alla manutenzione straordinaria	pag. 38

Art. 31.4 - Restauro e risanamento conserv.: definizione	pag. 38
Art. 31.5 - Ristrutturazione edilizia: definizione	pag. 39
Art. 31.6 - Ristrutturazione urbanistica: definizione	pag. 39
Art. 31.7 - Ricostruzione edilizia: definizione	pag. 39
Art. 31.8 - Sopraelevazione	pag. 40
Art. 31.9 - Ampliamento	pag. 40
Art. 31.10 - Interventi di nuova costruzione	pag. 40
Art. 31.11 - Demolizione totale o parziale	pag. 40
Art. 31.12 - Nuova urbanizzazione	pag. 40
Art. 31.13 - Opere interne	pag. 40
Art. 31.14 - Mutamenti di destinazioni d'uso	pag. 40
Art. 32 - Modifiche allo stato dei luoghi	
Obbligo di autorizzazione edilizia	pag. 41
Art. 33 - Mancata determinazione sulla domanda di permesso di costruire da parte dell'A.C.	pag. 42
Art. 34 - Silenzio-assenso per opere soggette ad autorizzazione	pag. 42

TITOLO III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI pag. 43

Art. 35 - Indici urbanistici ed edilizi : funzione.	pag. 43
Art. 36 - Superficie territoriale	pag. 43
Art. 37 - Indice di fabbricab. territoriale	pag. 43
Art. 38 - Superficie fondiaria	pag. 43
Art. 39 - Superficie minima di intervento	pag. 44
Art. 40 - Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 44
Art. 41 - Superficie utile abitabile	pag. 44
Art. 42 - Indice di utilizzazione fondiaria	pag. 44
Art. 43 - Superficie utile	pag. 44
Art. 44 - Superficie utile abitabile	pag. 45
Art. 45 - Superficie non residenziale	pag. 45
Art. 46 - Superficie complessiva ai fini della determinazione del costo di costruzione	pag. 45
Art. 47 - Superficie abitabile	pag. 45
Art. 48 - Superficie coperta	pag. 46
Art. 49 - Rapporto massimo di copertura	pag. 46
Art. 50 - Indice di piantumazione	pag. 46
Art. 51 - Altezza di ciascun fronte di una costruzione	pag. 46
Art. 52 - Altezza massima del fabbricato	pag. 47
Art. 53 - Superficie lorda abitabile	pag. 47
Art. 54 - Densità edilizia	pag. 48
Art. 55 - Allineamenti stradali	pag. 48
Art. 56 - Norme sulla permeabilità dei suoli	pag. 49
Art. 57 - Calcolo dei volumi	pag. 51
Art. 58 - Calcolo volumi limitatamente a casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e degli orizzontamenti per il perseguimento di di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica	pag. 52
Art. 59 - Piani seminterrati e interrati	pag. 52
Art. 60 - Dotazione di parcheggi privati	pag. 53
Art. 60.1 Superf. minima degli spazi di sosta delle nuove costruzioni	pag. 53
Art. 60.2 - Parcheggi per insediam. di caratt. terziario	pag. 53
Art. 60.3 - Parcheggi in deroga	pag. 54
Art. 61 - Altezza della costruzione	pag. 55
Art. 62 - Numero dei piani	pag. 55
Art. 63 - Distanza dei confini	pag. 55
Art. 64 - Distacco tra gli edifici	pag. 55
Art. 65 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni	pag. 55
Art. 66 - Condizioni essenziali di edificabilità	pag. 56

TITOLO IV pag. 57

Art. 67 - Opere di urbanizzazione	pag. 57
Art. 68 - Abbattimento barriere architettoniche	pag. 57
Art. 69 - Concessioni o autorizzazioni edilizie gratuite	pag. 59

Art. 70 - Permessi di costruire (concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione)	pag. 59
Art. 71 -- Classificazione del comune ai sensi della legge n. 10/77	pag. 59
Art. 72 -- Esecuzione diretta delle opere di urbanizzaz. primarie	pag. 60
Art. 73 -- Oneri di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001 nei casi di mutamenti di destinazione d'uso	pag. 60
Art. 74 - Recupero ai fini abitativi di piani seminterrati Piani pilotis e locali a piano terra	pag. 61
Art. 75 - Reperimento spazi aggiuntivi per parcheggio o loro monetizzazione	pag. 61
Art. 76 -- Permessi di costruire (concessioni edilizie) soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione	pag. 62
Art. 77 -- Permesso di costruzione (concessione) o autorizzaz. edilizia in deroga	pag. 62
Art. 78 -- Vincolo di non edificabilità-Registro fondiario	pag. 64

TITOLO IVB - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 79 - Norme di carattere generale	pag. 65
Art. 80 - Componenti del paesaggio - Disciplina interventi	pag. 65
Art. 81 - Aree naturali - Disciplina degli interventi	pag. 65
Art. 82 - Aree seminaturali - Disciplina degli interventi	pag. 66
Art. 83 - Aree a forte acclività-Disciplina interventi	pag. 67

TITOLO V - ZONIZZAZIONE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 68
Art. 84 -- Tipi di zona	pag. 68
Art. 85 -- Destinazioni di zone e salvaguardia	pag. 68
Art. 86 -- Norme transitorie nelle more della ripermetrazione delle aree a rischio di frana (Hg) previste dal PAI o dagli studi di compatibilità geologica - geotecnica	pag. 69
Art. 87 -- Norme per la salvaguardia del territorio dal rischio di incendio	pag. 70
Art. 88 -- Disposizioni in materia di impatto acustico	pag. 70
Art. 89 - Regolamento comunale x installazione impianti fissi x telecomunicazioni	pag. 72
CAPO II	pag. 73
Art. 90 - Individuazione complessi di particolare interesse storico-artistico	pag. 73
Art. 91 - Zone residenziali	pag. 73
Art. 92 - Norme particolari in deroga per abitazioni con disabili gravi	pag. 75
Art. 93 - Zona omogenea A (Centro di antica e 1 ^a formaz.)	pag. 76
Art. 94 - Ristrutturazione guidata nel centro matrice	pag. 77
Art. 95 - Norme sugli interventi per la zona A	pag. 78
Art. 96 - Norme edilizie sui singoli elementi per i Fabbricati in zona A	pag. 80
Art. 97 - Opere incongrue	pag. 83
Art. 98 - Opere di qualità	pag. 84
Art. 99 - Vuoti urbani	pag. 84
Art. 100 - Zone di trasformazione, completam. E riqualific. Dell'edificato urbano oltre il centro di antica E prima formazione (sottozona B)	pag. 86
Art. 101 - Sottozona B1	pag. 86
Art. 102 - Sottozona B2.1 (ex B2 del precedente P.U.C.) (completam. centro edificato)	pag. 88
Art. 103 - Sottozona B2.2 (ex B3 del precedente P.U.C.) (completamento periferico)	pag. 88
SEZIONE IV	pag. 90

Art. 104 - Zone residenziali di espansione (zone C)	pag. 90
CAPO III - AMBITO DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO	pag. 97
Art. 105 - Zone per insediamenti produttivi (zona D)	pag. 97
Art. 105.1 - Sottozona D1	pag. 100
Art. 105.2 - Sottozona D.1.6 - P.I.P.	pag. 102
Art. 105.3 - Sottozona D2 - Ambiti di produzione di Energia da fonti rinnovabili	pag. 103
Art. 105.4 - Sottozona D3.1 (circonvall.) e D3.1 (via Funtana di Boi)	pag. 106
Art. 106 - Sportello Unico attività Produttive (SUAP)	pag. 106
CAPO IV	pag. 108
Art. 107 - Ambiti agricoli (Zona E)	pag. 108
Art. 108 - Individuazione delle sottozone agricole	pag. 130
Art. 109 - Agriturismo	pag. 131
Art. 110 - Turismo rurale	pag. 133
Art. 111 - Punti di ristoro in zone agricole	pag. 135
Art. 112 - Edificazione nuove costruzioni ad uso abitat.	pag. 135
Art. 113 - Accorpamento e asservim. Sup. fondiariae utilizz.	pag. 135
Art. 114 - Strutture per l'incremento ippico	pag. 137
Art. 115 - Limitazione trentennale del divieto di frazion. delle unità poderali per la ricostruzione delle unità produttive	pag. 137
Art. 116 - Disciplina degli impianti di itticoltura o acquacoltura	pag. 137
Art. 117 - Norme puntuali per gli interventi nelle diverse sottozone E	pag. 138
Art. 117.1 - Norme edilizie particolari per sottozone E	pag. 138
Art. 117.2 - Norme per le diverse sottozona E	pag. 138
Art. 118-- Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole	pag. 141
Art. 119 -- Aree agricole boscate-Definizione di bosco	pag. 141
Art. 120 - Obblighi da rispettare nelle zone agricole Per le aree boscate	pag. 143
Art. 121 - Oneri di cui alla legge n° 10/77 nelle zone agricole	pag. 145
CAPO V - ZONE PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICI	pag. 146
Art. 122 - Zone turistiche (F)	pag. 146
CAPO VI - ZONE DI INTERESSE GENERALE	pag.159
Art. 123 - Zone di interesse generale (G)	pag.159
Art. 124 - Aree di rilevante valore naturalistico Il progetto speciale: Valle del Silanis, Conca Niedda - S. Pancrazio	pag. 169
Art. 124 bis - Progetto speciale: Lu Littigheddu	pag. 170
Art. 124 ter - Progetto speciale: La Rocca	pag. 170
Art. 124 qua - Progetto speciale: Pedra Majori	pag. 170
CAPO VII - AMBITI DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA	pag. 171
Art. 125 - Zone di salvaguardia e di tutela (zona H)	pag. 171
Art. 126 - Sottozone di interesse archeologico (H1)	pag. 173
Art. 126.1 - Verifica preventiva dell'interesse archeolog.	pag. 174
Art. 126.2 - I beni archeologici	pag. 175
Art. 127 - Sottozone di pregio paesaggistico (H2)	pag. 176
Art. 128 - Sottozone di salvaguardia ambientale (H3)	pag. 178
Art. 129 - Tutela del patrimonio archeologico e delle Aree carsiche	pag. 180
Art. 130 - Area di rispetto 1 - Archeologica (AR1)	pag. 181
Art. 131 - Area di rispetto paesaggistico: 2 (AR2)	pag. 184
Art. 132 - Area di rispetto paesaggistico: 3 (AR3)	pag. 187
Art. 133 - Area di rispetto beni identitari: 4 (AR4)	pag. 189
Art. 134 - Area di rispetto 5: cimiter. e depurat. (AR5)	pag. 191
Art. 135 - Area di rispetto 6: stradale e degli	

Elettrodotti (AR6)	pag. 192
CAPO VIII - ZONE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)	pag.194
Art. 136 - Classificazione	pag.194
SEZ. V - ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (S1)	pag.195
Art. 137 - Definizione e classificazione	pag.195
SEZ. VI - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (S2)	pag.195
Art. 138 - Definizioni	pag.195
Art. 139 - Suddivisione	pag.195
Art. 140 - Prescrizioni per la S2a	pag.196
Art. 141 - Prescrizioni per la S2b	pag.196
SEZ. VII - ZONE DESTINATE A VERDE, GIOCO E SPORT (S3)	pag.196
Art. 142 - Classificazione	pag.196
Art. 143 - Zone a parco urbano urbano e a verde di quart.	pag.197
Art. 144 - Zone per impianti sportivi (S3S)	pag.197
SEZ. VIII - ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGI	pag.198
Art. 145 - Definizione e classificazione	pag.198
SEZ. IX	
Art. 146 - Gerarchia della viabilità e distanze dalle strade	pag.199
Art. 147 - Disciplina del sistema viario dal punto Di vista paesaggistico	pag. 201
Art. 148 - Impianti di distribuzione carburante e di ristoro degli utenti	pag. 203
Art. 149- Infrastrutture per la mobilità	pag. 205
Art. 150- Aree per spettacoli viaggianti	pag. 205
CAPO IX	
Art. 151- Vincoli aree e monumenti di interesse storico e artistico	pag. 206
Art. 152- Elenco dei vincoli e delle zone di rispetto che possono esistere sul territorio comunale	pag. 207
TITOLO VII - PROCEDURE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)	
Art. 153 -- Contenuto e finalità della procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.)	pag. 210
Art. 154 -- Norme di recepimento del Piano di Assetto Idrogeologico	pag. 211
Art. 155 -- Indagini geologiche, geotecniche e idrauliche	pag. 212
Art. 156 -- Glossario	pag. 238